Industrieliegenschaftenverwaltung AG, Wien

LAGEBERICHT

Die Tätigkeit der Gesellschaft („ILAG") besteht (i) in der Akquisition, Verwaltung und Veräußerung von diversen Unternehmensbeteiligungen, (ii) im Erwerb, der Entwicklung und der Veräußerung von Liegenschaften, sowie in der Verwaltung bzw. Vermietung und Verpachtung der im Betriebsvermögen vorhandenen Immobilien, (iii) in der Vermögensverwaltung eigener Wertpapiere und Wertschriften und (iv) in der Erbringung von Beratungs- und sonstigen Dienstleistungen an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

Die Gesellschaft hält mittelbar und unmittelbar Direktbeteiligungen an Unternehmen in unterschiedlichen Branchen. Weiters ist die Gesellschaft unmittelbare Eigentümerin verschiedener Immobilien in Österreich und in Deutschland. Über Tochtergesellschaften hält die Gesellschaft mittelbar weitere Immobilien in Wien, Deutschland, Ungarn, Lettland und Kanada.

Finanzielle Leistungsindikatoren:

Die ILAG erwirtschaftete 2024 Umsätze von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) und ein Ergebnis vor Steuern von EUR 36,9 Mio. (Vorjahr: EUR 28,4 Mio.). Die Eigenkapitalquote der ILAG beträgt zum 31.12.2024 95,5% (Vorjahr: 92,6%).

Überblick Tochter- und Beteiligungsgesellschaften und Geschäftsverlauf 2024:

Die österreichische ILAG Vermögensverwaltungs GmbH (ILAG Anteil 100%) vermietet Immobilien und verwaltet liquide Vermögenswerte (vorwiegend Aktien und Aktienfonds). Zusätzlich hält die ILAG Vermögensverwaltungs GmbH eine direkte Beteiligung an der österreichischen Schrack Technik Holding AG (40%). Die Erträge aus der Immobilienvermietung blieben stabil und der Leerstand gering. Die Kapitalmärkte brachten in sämtlichen Portfolios Zuwächse. Der Schrack Technik Konzern hat sich im Jahr 2024 in einem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld als ausgesprochen robust erwiesen und vergleichsweise geringe Einbußen hinnehmen müssen mit Umsatz -6,3% und Ergebnis vor Steuern -6,5% (ggü VJ).

Die kanadische Shall-May Holdings Ltd. (ILAG Anteil 100%) ist Alleineigentümerin von drei großen Wohnhäusern in Toronto und Ottawa, die durch einen kanadischen Partner verwaltet werden. Die Bruttomieteinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr um 5% gestiegen. Die Mietauslastung liegt bei nahezu 100%.

Die kanadische 1050 WP Properties Ltd. (ILAG Anteil 100%) ist Alleineigentümerin einer Büroimmobilie im Zentrum Vancouvers. Der Leerstand der Immobilie ist 2024 von rd. 8% auf nunmehr rd. 16% angestiegen. Der nordamerikanische Büromarkt erholt sich seit der Pandemie nur sehr schleppend und es ist davon auszugehen, dass der Leerstand 2025

weiter steigen wird. Mittelfristig ist dennoch von einer Erholung auszugehen, da einerseits wenig neues Angebot auf den Markt kommt, andererseits mehr und mehr Unternehmen „Home-Office"-Regelungen zurückfahren und letztlich die Immobilie mit ihrer sehr zentralen Lage punkten kann. Die Mieteinnahmen der Liegenschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um -8% gesunken.

Das Eigenkapital beider kanadischen Gesellschaften wurde 2024 durch die Wandlung von Gesellschafterdarlehen der ILAG jeweils substanziell erhöht.

Die deutsche ILAG GmbH (ILAG Anteil 100%) ist Alleineigentümerin eines „Boarding-House" im Stadtzentrum von Frankfurt. Die Auslastung konnte 2024 nicht an das Vorjahr anknüpfen. Die Nettomieteinnahmen lagen -13% unter dem Vorjahr.

Die österreichische Constantia Beteiligungen Österreich GmbH („CBOE", ILAG Anteil 95%) ist an der Speech Beteiligungen GmbH (Anteil CBOE: 38%) und an der ILAG MSU Holding GmbH (Anteil CBOE: 40%) beteiligt. Während sich der Speech Beteiligungen Konzern trotz des schwierigen Umfelds sehr stabil entwickelt hat mit Umsatz -1,7% und Konzernergebnis vor Steuern +3,1% (ggü VJ), war die Unternehmensgruppe unter der ILAG MSU Holding GmbH (insbesondere die „Flanschengruppe") auch 2024 von der schwachen Konjunktur stark betroffen. Im März 2024 erfolgte das Closing zum Verkauf der Beteiligung an der philoro Holding GmbH (CBOE Anteil 40%). Die ILAG und die CBOE gewähren verschiedenen Gesellschaften der philoro Gruppe weiterhin Darlehen iHv insgesamt rd. EUR 18 Mio., deren vollständige Rückführung 2027 erwartet wird.

Die österreichische Immo U Projektentwicklungsgesellschaft mbH (ILAG Anteil 80%) ist über die ungarische Projektgesellschaft LGT Immo Kft. Eigentümerin eines Hotels im Stadtzentrum von Budapest (Sas utca 24). Das Hotel ist langfristig verpachtet und wird unter eine Marke der deutschen H-Hotel Gruppe geführt. Die Projektgesellschaft LGT Projekt Kft. erbringt seit 2023 Property-Management-Leistungen an verbundene Unternehmen. Die dritte Projektgesellschaft LGT Property Kft., Eigentümerin eines Baugrundstückes in der Puskin utca 6, wurde im Jänner 2025 verkauft.

Die lettische SIA Rentejas (ILAG Anteil 60%) kauft, entwickelt, vermietet und verkauft Wohnimmobilien in Riga. Durch die Ausmietung einer fertiggestellten Großimmobilie (Valdemara 27/29), konnten die Mieteinnahmen 2024 gesteigert werden.

Die lettische Valmiermuizas Ieguldijumu Fonds (ILAG Anteil 24%) ist Eigentümerin der lettischen Brauerei Valmiermuizas Alus, einer führenden „craft brewery" im Baltikum. Der Gruppenumsatz konnte 2024 gesteigert werden (+6% ggü VJ).

Die georgische Energo Aragvi Ltd (ILAG Anteil 30%) hält und betreibt ein zweistufiges Wasserkraftwerk mit insgesamt 10 MW am Aragvi Fluss nördlich von Tiflis. Das Investment ist über die OeKB gegen politisches Risiko versichert. Aufgrund der außerordentlich hohen Strompreise im Jahr 2023 konnte der Umsatz des Vorjahres nicht erreicht werden (-6%), das Ergebnis vor Steuern ist aber um 3% gestiegen (beides in GEL).

Die österreichische Dolphin Telematics Holding GmbH (ILAG Anteil 46%) hält 76% an der Dolphin Technologies GmbH, die im Bereich Versicherungs-Telematik tätig ist. Die Beteiligung wurde bereits 2019 aufgrund des sinkenden Geschäftsvolumens in der ILAG zur Gänze abgeschrieben. Aufgrund der weiterhin negativen Prognosen wurde 2023 auch das bestehende Gesellschafterdarlehen der ILAG sowie 2024 die angelaufenen Zinsforderungen zur Gänze abgeschrieben. Die Dolphin Technologies GmbH konnte sich 2024 eine Finanzierung durch einen externen Investor sichern.

Die österreichische ILAG Unternehmensbeteiligungen GmbH (ILAG Anteil 95%) hält einen 24,5%-Anteil an der NovoArc GmbH, die 2021 gegründet wurde. Das Unternehmen hat ein Verfahren zur Herstellung besonders stabiler Lipide entwickelt, die sich insbesondere für die Formulierung von diversen Arzneiwirkstoffen eignen. Im Jahr 2024 konnte bereits eine Betriebsleistung von über EUR 1 Mio. erwirtschaftet werden und vielversprechende Kooperationsvereinbarungen mit zwei namhaften Pharma-Unternehmen abgeschlossen werden. Im Jänner 2025 erhielt die NovoArc GmbH eine Förderzusage für das Basisprogramm der FFG (Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft) und im März 2025 wurde eine interne Kapitalerhöhung für weiteres Wachstum umgesetzt.

Im Jahr 2022 beteiligte sich ILAG an den beiden georgischen Projektgesellschaften C-C-E-H Hydro VI LLC und Bakhvi 2 LLC (ILAG Anteil 36%). In Partnerschaft mit dem US-Private Equity Fonds Cerberus werden über diese beiden Gesellschaften drei Wasserkraftwerksstufen mit einer Gesamtleistung von rund 46 KW in der Guria Region entwickelt. Die Inbetriebnahme der ersten Wasserkraftstufe ist im Jahr 2025 geplant. Das Investment ist über die OeKB gegen politisches Risiko versichert.

Die österreichische Parmbys Beteiligungen AG (ILAG Anteil 34%) ist die Konzernmutter der Cycleenergy-Gruppe, die im Bereich Biomasseverbrennung und Pellets-Produktion mehrere Standorte in Österreich und Deutschland betreibt. Aufgrund überdurchschnittlicher Wintertemperaturen und einer hohen Preisvolatilität im Pellets-Markt ist 2024 wie erwartet eine negative Entwicklung eingetreten. Auf dieser Basis wurde die Beteiligung im Jahr 2024 abgewertet.

Im Jahr 2023 beteiligte sich die ILAG an der österreichischen FirmenABC-Gruppe mittels der neu gegründeten FirmenABC Holding AG (ILAG Anteil 43%). Infolge der Transaktion wurde die FirmenABC-Gruppe umfassend umstrukturiert. Das schwierige ökonomische Umfeld ist insbesondere im Vertrieb spürbar, sodass weiterhin mit sinkenden Umsätzen und Erträgen zu rechnen ist. Im März 2025 stockte ILAG ihre Beteiligung um rd. 10% auf.

Im Juni 2023 erfolgte die Übernahme der Aareal Bank durch die Atlantic BidCo GmbH, an der die ILAG mittelbar über die Kapall Limited Partnership in Jersey beteiligt ist. In 2024 wurde die Softwaretochter („Aareon“) der Bank gewinnbringend verkauft. Aufgrund des Verkaufserlöses sind in 2025 bereits Rückflüsse etwa in der Höhe des Investments erfolgt. Die Bank selbst hat sich ebenfalls positiv entwickelt.

Die neu gegründete ungarische SBBP Hungary Kft. (ILAG Anteil 100%) erwarb im September 2023 eine große Büroimmobilie in Budapest/Ungarn mit rd. 26.000 m^2 Mietfläche. Der Vermietungsgrad ist stabil bei knapp unter 90%. Eine Break-Option des größten Mieters wurde nicht ausgeübt uns ist somit ausgelaufen. Im Jahr 2024 konnten bereits sowohl Darlehensrückführungen als auch Ausschüttungen an die ILAG verzeichnet werden.

Mittels der österreichischen ewe Holding GmbH (ILAG Anteil 40%) beteiligte sich ILAG 2024 an der ewe Küchen GmbH. Der Küchenmarkt hat sich 2024 weiter rückläufig entwickelt, sodass sich der Umsatz um weitere -12% und das Ergebnis vor Steuern um -54% reduzierte (ggü VJ). Dennoch ist es gelungen Marktanteile und Deckungsbeiträge zu halten und kostenseitige Maßnahmen umzusetzen. Insgesamt konnte sich das Unternehmen in dem sehr schweren Umfeld bewähren. Mit einer allmählichen Markterholung kann frühestens ab Q3 2025 gerechnet werden.

Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens:

Das Geschäftsjahr 2025 ist von erheblichen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägt. Der anhaltende Krieg in der Ukraine, Spannungen im Nahen Osten sowie die konfrontative Außen- und Handelspolitik der USA, einschließlich verschärfter Zollmaßnahmen, belasten das internationale Investitionsklima. In Europa verlangsamt sich das Wachstum spürbar; mehrere Mitgliedstaaten, allen voran Österreich und Deutschland, befinden sich in einer Phase wirtschaftlicher Rezession. Zugleich bleibt die Inflationsrate erhöht, während das Zinsniveau auf einem vergleichsweise hohen Niveau verharrt. Diese Gemengelage wirkt sich negativ auf Konsum, Investitionen und Unternehmensbewertungen aus und erhöht die Volatilität an den Kapitalmärkten.

Auswirkungen auf die ILAG-Gruppe:

Markt- und Konjunkturrisiken
Das breit diversifizierte Beteiligungsportfolio der ILAG-Gruppe ist grundsätzlich robust aufgestellt. Gleichwohl wirken sich konjunkturelle Abschwächungen und geopolitische Spannungen auf einzelne Beteiligungen und Investitionsbereiche aus. Infolge erhöhter Marktvolatilität an den Kapitalmärkten und potenziell rückläufiger Unternehmensbewertungen besteht insbesondere bei Aktienbeteiligungen ein erhöhtes Marktpreisrisiko.

Zins- und Finanzierungsrisiken
Das anhaltend hohe Zinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten für potenzielle Investitionen sowie für refinanzierungsbedürftige Portfoliounternehmen. Aufgrund des traditionell geringen Fremdfinanzierungsanteils innerhalb der ILAG-Gruppe wird das direkte Risiko aus dieser Entwicklung jedoch als begrenzt eingeschätzt. Das Zinsänderungsrisiko wird regelmäßig im Rahmen der Finanzplanung überwacht und gegebenenfalls durch strukturierte Maßnahmen gesteuert.

Liquiditätsrisiken
Die ILAG verfolgt eine konservative Liquiditätsstrategie, die auf der Sicherstellung jederzeitiger Zahlungsfähigkeit basiert. Durch eine sorgfältige Planung der Zahlungsströme, eine zurückhaltende Ausschüttungspolitik sowie durch eine solide Kapitalbasis sind keine wesentlichen Liquiditätsrisiken erkennbar.

Ausfallrisiken
Bei Unternehmensbeteiligungen und Darlehen besteht das Risiko der Nichterfüllung von Verpflichtungen durch Vertragspartner. Dieses Risiko wird durch ein laufendes Monitoring sowie durch die Bildung entsprechender Risikovorsorgen aktiv gesteuert. Neue Beteiligungen unterliegen einem strukturierten Prüfungsprozess mit besonderem Fokus auf Bonität, Geschäftsmodell und Managementqualität.

Immobilienportfolio
Trotz der spürbaren Preiskorrekturen in einzelnen Teilmärkten zeigt sich das Immobilienportfolio der ILAG stabil. Geringe Leerstände sowie eine breite Diversifikation innerhalb des Portfolios wirken risikomindernd. Die Marktanpassungen eröffnen selektiv neue Opportunitäten, wobei Investitionen weiterhin unter strengen wirtschaftlichen Kriterien geprüft werden.

Beteiligungen an operativen Unternehmen
In den Beteiligungen an operativen Gesellschaften – wie zuletzt durch die Beteiligung an der ewe Holding GmbH – bleibt die Ergebnisentwicklung stark vom makroökonomischen Umfeld, der Verbraucherstimmung sowie den Rohstoff- und Energiekosten abhängig. Insgesamt ist für 2025 mit einer stabilen bis leicht rückläufigen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen.

Ausblick:

Trotz der angespannten weltwirtschaftlichen Lage rechnet die ILAG-Gruppe für das Geschäftsjahr 2025 – aus heutiger Sicht – mit einem insgesamt positiven Jahresergebnis. Die langfristige Ausrichtung, die breite Diversifikation über mehrere Anlageklassen sowie die solide Eigenkapitalausstattung stärken die Resilienz der Gruppe gegenüber externen Schocks. Chancen ergeben sich insbesondere durch marktbedingte Bewertungsanpassungen, die selektive Zukäufe zu attraktiven Konditionen ermöglichen könnten.

Forschung und Entwicklung:

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Zweigniederlassungen:

Es gibt keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 19.05.2025

Der Vorstand

Felix Waechter, MSc

DI Dr. Alexander Hartig

Mag. Benedikt Trauttmansdorff