

**IMMOFINANZ bestätigt Ergebniszahlen: Erstes Quartal 2014/15 operativ solide,
durch währungsbedingte Neubewertung negativ belastet**

KENNZAHLEN (in MEUR)	1. Mai 2014 - 31. Juli 2014	Δ in %	1. Mai 2013 - 31. Juli 2013
Mieterlöse	117,6	-6,8%	126,1
Ergebnis aus Asset Management	95,4	-13,5%	110,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	7,3	n.a.	-0,9
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-2,0	n.a.	3,3
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-13,2	-30,9%	-19,0
Operatives Ergebnis	90,9	-6,5%	97,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	11,9	-92,3%	155,3
Konzernergebnis	-14,0	n.a.	119,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	73,3	12,9%	64,9

Die IMMOFINANZ Group erwirtschaftete im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 ein solides operatives Ergebnis in Höhe von EUR 90,9 Mio. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 6,5% (Vorjahr: EUR 97,2 Mio.) ist vor allem auf die plangemäß durchgeführten Immobilienverkäufe im letzten Geschäftsjahr zurückzuführen. Nachdem sich die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2013/14 in einer Like-for-like-Betrachtung weitgehend stabil (-1,3%) entwickelt hatten, wurde im Startquartal des aktuellen Geschäftsjahres 2014/15 ein Plus von 1,4% erzielt (im Vergleich zum Q4 2013/14). Damit bestätigt die IMMOFINANZ die am 19. September publizierten vorläufigen Zahlen für das Q1 2014/15.

Trotz der soliden operativen Entwicklung ist das Konzernergebnis für das 1. Quartal 2014/15 mit EUR -14,0 Mio. (Vorjahr: EUR 119,8 Mio.) negativ. Ausschlaggebend dafür sind vor allem negative Effekte aus der währungsbedingten Neubewertung des Immobilienvermögens, die auf die Rubel-Aufwertung im Zeitraum Anfang Mai bis Ende Juli 2014 gegenüber EUR und USD zurückzuführen sind. Diese währungsbedingte Neubewertung in Höhe von EUR -75,9 Mio. reduziert das Konzernergebnis, ist jedoch nicht zahlungswirksam. Die währungsbereinigte Neubewertung hatte im 1. Quartal keinen wesentlichen Effekt auf das Konzernergebnis und beläuft sich auf EUR -2,7 Mio.

Auf Basis der bisherigen Rubel-Entwicklung seit Beginn des 2. Quartals 2014/15 ist für dieses 2. Quartal aus heutiger Sicht eine Umkehrung dieses Effekts, also ein positives währungsbedingtes Ergebnis aus der Neubewertung des Immobilienvermögens zu erwarten.

„Im Geschäftsjahr 2013/14, das von einer deutlichen Abschwächung des Rubels gegenüber EUR und USD gekennzeichnet war, trug die währungsbedingte Neubewertung des Immobilienvermögens mit EUR 311,0 Mio. positiv zum Konzernergebnis bei. Die Veränderung des Rubel-Wechselkurses sorgt somit teilweise für eine hohe Volatilität in unserer Gewinn- und Verlustrechnung. Es handelt sich dabei allerdings um nicht zahlungswirksame Positionen“, erklärt Eduard Zehetner, CEO der IMMOFINANZ Group.

Ohne die unbaren negativen Effekte aus Wechselkursen und Derivaten beträgt das Konzernergebnis im Q1 2014/15 EUR 47,6 Mio. Dies ist eine Verbesserung um 3,7% gegenüber dem Vergleichswert aus dem Q1 2013/14 (EUR 45,9 Mio.).

Der nachhaltige Unternehmens-Cashflow (FFO) für das 1. Quartal beläuft sich auf EUR 47,7 Mio. Dies entspricht einer annualisierten FFO-Rendite nach Steuern von 11,4%.*

Weiters ist zu berücksichtigen, dass das anteilige Quartalsergebnis der BUWOG Gruppe, an der die IMMOFINANZ 49% hält, nicht im Konzernergebnis zum 1. Quartal enthalten ist, da die BUWOG ihr Quartalsergebnis erst nach der IMMOFINANZ Group veröffentlicht. Diese unterschiedliche zeitliche Taktung der Abschlusserstellung hat zur Folge, dass die IMMOFINANZ die BUWOG-Quartalszahlen künftig mit einer Verzögerung von einem Quartal in ihrem Ergebnis berücksichtigen wird. Die erstmalige Berücksichtigung erfolgt daher in den Ergebniszahlen für das 2. Quartal 2014/15, in denen das anteilige BUWOG-Ergebnis aus dem 1. Quartal 2014/15 enthalten sein wird.

Die Mieterlöse reduzierten sich im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 aufgrund der Immobilienverkäufe auf EUR 117,6 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 126,1 Mio.). Das Ergebnis aus den Immobilienverkäufen verbesserte sich auf EUR 7,3 Mio. nach EUR -0,9 Mio. im Vorjahr. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung reduzierte sich von EUR 3,3 Mio. auf EUR -2,0 Mio. Das operative Ergebnis sank somit um 6,5% auf EUR 90,9 Mio. (nach EUR 97,2 Mio.).

Der Net Asset Value stieg trotz des negativen Quartalsergebnisses minimal auf EUR 4,57 per 31. Juli 2014 (30. April 2014: EUR 4,56). Der Buchwert je Aktie liegt bei EUR 4,21 per 31. Juli 2014 (30. April 2014: EUR 4,19).

AUSBLICK:

„Im Finanzierungsbereich planen wir für das laufende Geschäftsjahr 2014/15 sowohl die Finanzierung mit eigenen Aktien (rund EUR 150,0 Mio.) als auch die sogenannte „Equity Bridge“ (EUR 260,0 Mio.) – das ist jene Finanzierung, die wir für die Zeichnung der BUWOG-Wandelanleihe aufgenommen haben – zurückzuzahlen“, kündigt IMMOFINANZ-CEO Eduard Zehetner an. „Damit wird eine deutliche Reduktion der Finanzierungskosten einhergehen. Die Rückführung der mit eigenen Aktien besicherten Finanzierung wird zudem die Einziehung dieser Aktien ermöglichen.“ Was die zur Gänze von der IMMOFINANZ gezeichnete BUWOG-Wandelanleihe anbelangt, so ist die BUWOG bis Ende Jänner 2015 berechtigt, diese zu kündigen und vollumfänglich zurückzuzahlen. Das BUWOG-Management hat bereits angekündigt, mit hoher Wahrscheinlichkeit von dieser Möglichkeit Gebrauch machen zu wollen.

Weiters plant der Vorstand für das laufende Geschäftsjahr 2014/15, die Dividendenzahlungen wieder aufzunehmen. Die Ausschüttung (inklusive eines allfälligen Aktienrückkaufs) soll sich auf EUR 0,15 bis 0,20 je Aktie belaufen.

Die IMMOFINANZ Group geht davon aus, dass sich die Kernmärkte der Region weiterhin positiv entwickeln und von einer schrittweisen Erholung der Wirtschaft profitieren. Die geopolitischen Spannungen in der Ukraine sowie die drohende Ausweitung der Sanktionen gegenüber Russland stellen allerdings Unsicherheitsfaktoren dar. Vor diesem Hintergrund hat die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) Mitte September 2014 ihre Konjunkturprognose nach unten revidiert. In welchem Ausmaß sich die Krise in der Ukraine auf die kommerzielle Entwicklung der IMMOFINANZ-Zielmärkte, allen voran Russland, auswirken wird, kann

* Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow (exkl. BUWOG): Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 80,9 Mio.) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 1,3 Mio.) - Gezahlte Zinsen (EUR 36,5 Mio.) - Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 5,4 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 7,3 Mio.) auf Basis Marktkapitalisierung per 18. September 2014 (Aktienkurs EUR 2,37) exkl. eigene Aktien und Marktkapitalisierung des BUWOG-Aktienanteils (EUR 731,7 Mio. bei einem Aktienkurs von EUR 14,99 per 18. September 2014).

derzeit nicht abgeschätzt werden.

Grundsätzlich sind die Mieteinnahmen des russischen Portfolios in den Währungen Euro oder US-Dollar fixiert, ein anhaltender Wertverfall des Rubels verschlechtert allerdings die Kostenverhältnisse für die Mieter. Wie bereits im Geschäftsbericht 2013/14 erwähnt, wurden mit einzelnen Mietern in den Moskauer Einkaufszentren daher zeitlich begrenzte Vereinbarungen getroffen, um deren wechselkursbedingte Mehrkosten bei der Miete abzufedern und so ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu unterstützen. Dies hat sich auch bereits während der Finanzkrise 2008/09 als nachhaltige Vorgehensweise erwiesen.

Durch die weitere Optimierung des Portfolios, eine geplante Erhöhung des Vermietungsgrads, Kostensenkungen nach erfolgter Abspaltung der Wohnimmobilientochter BUWOG und die konsequente Weiterführung der erfolgreich verlaufenen Immobilienverkäufe sowie die Intensivierung der Entwicklungsaktivitäten mit Schwerpunkten Deutschland, Polen, Russland und Rumänien erwartet die IMMOFINANZ Group 2014/15 einen ansteigenden Unternehmenswert.

ENTWICKLUNG IM DETAIL:

Ergebnis aus Asset Management

Im 1. Quartal 2014/15 wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 117,6 Mio. erwirtschaftet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 126,1 Mio.) ist das ein Rückgang von 6,8%, der auf planmäßig erfolgte Immobilienverkäufe zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus dem Asset Management reduzierte sich zudem auch aufgrund erhöhter Immobilienaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 13,5% auf EUR 95,4 Mio. (Vorjahresvergleichswert: EUR 110,3 Mio.).

Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Die Immobilienverkäufe steuerten ein Ergebnis in Höhe von EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR -0,9 Mio.) bei. Im Zuge der Portfoliooptimierung wurden neben kleineren Objekten auch zwei Logistikimmobilien in Polen und Tschechien veräußert.

Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Durch den Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von aktiv verfolgten Entwicklungsprojekten erzielte die IMMOFINANZ Group im Berichtszeitraum ein Ergebnis aus der Immobilienentwicklung in Höhe von EUR -2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.). Da im 1. Quartal 2014/15 kein Entwicklungsprojekt fertiggestellt bzw. eröffnet wurde, ist das Ergebnis vor Währungseffekten negativ.

Verwaltungsaufwendungen

Die nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (Gemeinkosten und Personalaufwendungen) haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR -19,0 Mio. auf EUR -13,2 Mio. reduziert. Dieser Rückgang ist auf geringere Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen und auf Rückstellungsaufösungen zurückzuführen.

Operatives Ergebnis, EBIT, EBT und Konzernergebnis

Das operative Ergebnis reduzierte sich aufgrund der erfolgreichen und planmäßigen Immobilienverkäufe gegenüber dem Vorjahr (EUR 97,2 Mio.) um 6,5% auf EUR 90,9 Mio.

Das währungsbereinigte Bewertungsergebnis liegt bei EUR -2,7 Mio. (Vorjahreswert EUR -7,9 Mio.). Das währungsbedingte Bewertungsergebnis hingegen ist mit EUR -75,9 Mio. (Vorjahreswert EUR 66,0 Mio.) aufgrund des Anstiegs des Rubels gegenüber dem Euro im Berichtszeitraum deutlich negativ. Dadurch reduzierte sich das EBIT im Vergleich zum Vorjahr deutlich von EUR 155,3 Mio. auf EUR 11,9 Mio.

Das Finanzergebnis verbesserte sich auf EUR -30,4 Mio. (Vorjahr: EUR -40,1 Mio.). Darin sind unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 17,1 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR -15,4 Mio.). Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR -5,2 Mio.; Vorjahr: EUR 13,8 Mio.) u.a. die unbare Bewertung von Derivaten, die zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos gehalten werden, negativ aus. Dadurch reduzierte sich das Ergebnis vor Ertragsteuern im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 115,2 Mio. auf EUR -18,5 Mio.

Aufgrund der deutlich negativen unbaren Effekte aus Wechselkursen, der Bewertung von Derivaten und der erst ab dem kommenden Quartal einsetzenden Berücksichtigung des anteiligen BUWOG-Ergebnisbeitrags fällt das Konzernergebnis mit EUR -14,0 Mio. negativ aus (Vorjahr: EUR 119,8 Mio.).

Cashflow (exkl. BUWOG)

Der Cashflow aus dem Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf EUR 80,9 Mio. (Vorjahr: EUR 99,0 Mio.) vor allem aufgrund der plangemäß durchgeführten Immobilienverkäufe und weil der anteilige Cashflow der BUWOG Gruppe nicht enthalten ist. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich von EUR 64,9 Mio. auf EUR 73,3 Mio. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verringerte sich auf EUR -203,7 Mio. (Vorjahr: EUR 18,7 Mio.), und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erhöhte sich von EUR -210,2 Mio. auf EUR 150,6 Mio. Im Cashflow aus Investitionstätigkeit ist der Erwerb der BUWOG-Wandelanleihe als Investition enthalten, im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit als Mittelaufnahme zur Finanzierung des Erwerbs der BUWOG-Wandelanleihe.

Der Finanzbericht zum 1. Quartal der IMMOFINANZ AG zum Stichtag 31.07.2014 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/berichte/> ab 24. September 2014 abrufbar.

Über die IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group zählt zu den führenden börsennotierten Immobilieninvestoren und -entwicklern in Europa und ist im Leitindex ATX der Wiener Börse sowie an der Börse Warschau gelistet. Seit seiner Gründung im Jahr 1990 hat das Unternehmen ein hochwertiges Portfolio aufgebaut, mit derzeit mehr als 470 Immobilien und einem Buchwert von rund EUR 6,9 Mrd. Als „Immobilienmaschine“ konzentriert sich das Unternehmen auf die Verzahnung seiner drei Kerngeschäftsbereiche: die Entwicklung nachhaltiger, maßgeschneiderter Topimmobilien in Premiumlagen, die professionelle Bewirtschaftung der Objekte und zyklusoptimierte Verkäufe. Die IMMOFINANZ Group fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel, Büro und Logistik in acht regionalen Kernmärkten: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Russland.

Weitere Information: <http://www.immofinanz.com> / <http://blog.immofinanz.com> / <http://properties.immofinanz.com>

Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

MEDIENANFRAGEN

Bettina Schragl

Head of Corporate Communications | Pressesprecherin

IMMOFINANZ Group

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

communications@immofinanz.com

INVESTOR RELATIONS

Stefan Schönauer

Head of Corporate Finance & Investor Relations

IMMOFINANZ Group

T +43 (0)1 88 090 2312

M +43 (0)699 1685 7312

investor@immofinanz.com