

**IMMOFINANZ Group erzielt höheres Konzernergebnis in 2013/14 –
Immobilien im Wert von rund EUR 1 Mrd. verkauft**

KENNZAHLEN (in MEUR)*	1. Mai 2013 - 30. April 2014	Δ in %	1. Mai 2012 - 30. April 2013
Mieterlöse	506,7	-7,2%	546,2
Mieterlöse like-for-like	472,7	-1,3%	478,7
Ergebnis aus Asset Management	401,2	-5,9%	426,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	32,8	-52,4%	68,8
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-39,9	-19,0%	-33,5
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-92,8	3,0%	-95,6
Operatives Ergebnis	319,2	-19,5%	396,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	521,1	54,0%	338,4
Konzernergebnis**	180,4	62,8%	110,8

* Da die Wohnimmobilientochter BUWOG abgespalten wurde, erfolgte in beiden angeführten Geschäftsjahren eine Bereinigung der Werte in den einzelnen Ergebniszeilen.

** Das Konzernergebnis beinhaltet das Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten.

Die IMMOFINANZ Group weist für das Geschäftsjahr 2013/14 ein Konzernergebnis von EUR 180,4 Mio. aus. Dies entspricht einem Plus von 62,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Mieterlöse sind aufgrund umfangreicher und planmäßiger Immobilienverkäufe gesunken. Diese Entwicklung konnte wegen der verspäteten Fertigstellung des Moskauer Shopping Centers GOODZONE noch nicht vollständig wettgemacht werden. Die Mieterlöse belaufen sich auf EUR 506,7 Mio. (-7,2%), das operative Ergebnis auf EUR 319,2 Mio. (-19,5%). Im Like-for-like-Vergleich (das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt) weisen die Mieterlöse eine weitestgehend stabile Entwicklung auf (-1,3% auf EUR 472,7 Mio.). Die Immobilienverkäufe erreichten mit rund EUR 1 Mrd. einen Rekordwert.

„Das zurückliegende Geschäftsjahr stand im Zeichen der erfolgreichen BUWOG-Abspaltung. Die BUWOG ist am Kapitalmarkt sehr positiv aufgenommen worden, die Aktie konnte ihren Kursabschlag zum Net Asset Value deutlich verringern“, sagt Eduard Zehetner, CEO der IMMOFINANZ Group. „Im Development-Bereich haben wir unser Shopping Center GOODZONE in Moskau fertig gestellt. Ursprünglich war geplant, dass GOODZONE bereits im gesamten zurückliegenden Geschäftsjahr zu den Mieterlösen beiträgt und damit den Wegfall verkaufter Immobilien, vor allem des *Silesia City Center*, ausgleicht. Das wird nun 2014/15 der Fall sein.“

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** beträgt EUR 32,8 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 68,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden Immobilien und Immobilienfonds im Gesamtwert von etwas über EUR 1 Mrd. abgegeben (2012/13: EUR 661,3 Mio.). „Ursprünglich hatten wir uns vorgenommen, in fünf Jahren Immobilien für EUR 2,5 Mrd. zu verkaufen. Tatsächlich haben wir aber nach vier Jahren bereits ein Volumen von EUR 2,7 Mrd. geschafft – und das mit einer zweistelligen Marge auf den Buchwert“, so Zehetner. Gemäß den Vorschriften nach IFRS waren die mit zwei größeren Verkäufen verbundenen Aufwertungsgewinne – im Detail *Silesia City Center* und die Logistikimmobilie *Egerkingen* – bereits im Ergebnis des Geschäftsjahres 2012/13 enthalten, die Ausbuchung der Liegenschaften sowie der Liquiditätszufluss erfolgten allerdings erst 2013/14.

Das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** beläuft sich auf EUR -39,9 Mio. (Vorjahr: EUR -33,5 Mio.). Ursache für das negative Ergebnis sind u.a. Verzögerungen und Baukostenüberschreitungen beim Projekt *GOODZONE* in Moskau wegen der Insolvenz des früheren Generalunternehmers und höhere Diskontierungssätze aufgrund der politischen Situation. Basierend auf der vergleichsweise niedrigen Bewertung von *GOODZONE* erwartet die IMMOFINANZ entsprechende Wertaufholungen in den Folgejahren.

Die **währungsbereinigte Neubewertung** beträgt EUR -177,9 Mio. (Vorjahr: EUR -31,4 Mio.). Dies betrifft vor allem das russische Immobilienportfolio und steht im Zusammenhang mit den politischen Unruhen in der Ukraine und den damit verbundenen bzw. in Aussicht gestellten Sanktionen gegen Russland. Die **währungsbedingte Neubewertung** verbesserte sich vor allem aufgrund des Anstiegs des Euro gegenüber dem russischen Rubel im Berichtszeitraum von EUR 96,6 Mio. auf EUR 311,0 Mio. Weiters kommt im Bewertungsergebnis ein positiver Einmaleffekt in Höhe von EUR 77,7 Mio. aus einer Kaufpreisanpassung für das Shopping Center *Rostokino* in Moskau zum Tragen (nach einem negativen Einmaleffekt in Höhe von EUR -106,4 Mio. im Vorjahr). Dies ist ausschließlich auf einen Erfolg der IMMOFINANZ bei den Verhandlungen für den Kaufpreis der restlichen 50% des Shopping Centers zurückzuführen.

Das **Konzernergebnis** verbesserte sich um 62,8% auf EUR 180,4 Mio. Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt zum 30. April 2014 EUR 0,18 (Vorjahr: EUR 0,11). Der Net Asset Value je Aktie verringerte sich vor allem aufgrund der Abspaltung der BUWOG von EUR 5,79 auf EUR 4,57 per 30. April 2014.

AUSBLICK:

„Wir gehen davon aus, dass sich die Kernmärkte der IMMOFINANZ Group weiterhin stabil entwickeln bzw. von einer schrittweisen Erholung der Wirtschaft profitieren. Dies trifft auch auf Russland zu, vorausgesetzt eine Eskalation der Krise und nachhaltig negative Auswirkungen auf die Kaufkraft der Bevölkerung können vermieden werden“, sagt CEO Eduard Zehetner.

Die politischen Spannungen zwischen Russland und der Ukraine sowie wechselseitige wirtschaftliche Sanktionen zwischen der EU und Russland stellen einen Unsicherheitsfaktor dar. In welchem Ausmaß sich diese Krise auf die kommerzielle Entwicklung der IMMOFINANZ-Zielmärkte, vor allem auf Russland, auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. „Mittel- bis langfristig sind weder ein schwacher Rubel noch latente Kriegsängste in der Bevölkerung unserem Geschäft in Russland zuträglich, da diese Faktoren für eine Konsumzurückhaltung sorgen. Wir hoffen daher auf eine baldige Entspannung. Generell besitzt Russland ein großes wirtschaftliches Aufholpotenzial“, so Zehetner.

Grundsätzlich sind sämtliche 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 anlässlich des Berichts für die ersten drei Quartale 2013/14 in Aussicht gestellt, wurden mit einzelnen Mietern in den Moskauer Einkaufszentren zeitlich eng begrenzte Vereinbarungen getroffen, um deren Wechselkurseffekte abzufedern. Dies hat sich auch bereits während der Finanzkrise 2008/09 als richtige Vorgehensweise erwiesen.

Im **Asset Management** liegt der Fokus auf einer weiteren Verringerung des Leerstands in den einzelnen Assetklassen. Durch zahlreiche operative Maßnahmen (stärkere Kundenorientierung und Marktnähe durch Dezentralisierung, Beziehungs- und Key-Account-Management, etc.) soll die Auslastung im Bürobereich mittelfristig an jene des Einzelhandelsbereichs (größer 90%) herangeführt werden.

Im **Development** lautet die Zielsetzung für das laufende Geschäftsjahr, die Entwicklungsaktivitäten zu erhöhen und entsprechende Ergebnisbeiträge zu generieren. Per 30. April 2014 weisen die im Bau befindlichen Entwicklungsprojekte einen voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung in Höhe von EUR 773,2 Mio. auf. Dieser Wert soll mittelfristig auf bis zu EUR 2,0 Mrd. erhöht werden. Die Schwerpunkte liegen dabei auf den Märkten Deutschland, Polen, Russland und Rumänien.

Im Bereich **Trade** soll das in den zurückliegenden Jahren erreichte Tempo bei den Immobilienverkäufen beibehalten werden. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Volumen von EUR 500,0 Mio. bis EUR 600,0 Mio. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass die erzielbaren Verkaufspreise weiterhin die konservative Bewertungspolitik bestätigen.

Der Vorstand der IMMOFINANZ beabsichtigt, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013/14 keine Dividende vorzuschlagen. Dies wird insbesondere damit begründet, dass die IMMOFINANZ im zurückliegenden Geschäftsjahr wesentliche Teile ihrer erwirtschafteten liquiden Mittel in den Ankauf von deutschen Wohnimmobilien investiert hat. Diese Strategie ermöglichte die Positionierung der BUWOG als deutsch-österreichisches Wohnimmobilienunternehmen und damit die mehrheitliche Abspaltung von der IMMOFINANZ.

Ab dem laufenden Geschäftsjahr soll die Dividendenpolitik wieder aufgenommen werden. Aus heutiger Sicht wird für 2014/15 eine Ausschüttung in Höhe von EUR 0,15 bis 0,2 Euro je Aktie angestrebt, wobei sich diese grundsätzlich aus Dividendenzahlung und Aktienrückkaufprogramm zusammensetzen kann.

ENTWICKLUNG IM DETAIL:

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Ergebnis aus Asset Management

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr 2013/14 um 7,2% auf EUR 506,7 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 546,2 Mio.). Diese Entwicklung ist auf den planmäßigen Verkauf von Immobilien zurückzuführen und konnte aufgrund der verzögerten Fertigstellung des Shopping Centers *GOODZONE* in Moskau noch nicht vollständig wettgemacht werden. Die kompensatorischen Effekte der Reinvestition werden erst im Wirtschaftsjahr 2014/15 wirksam und werden diese Rückgänge ausgleichen, wenn das Shopping Center den Vollbetrieb aufgenommen hat. Ein deutlicher Rückgang der Mieterlöse zeigt sich bei den sonstigen Mieterträgen, welche die Assetklassen Wohnen und Hotels beinhalten. Dies steht im Einklang mit der Unternehmensstrategie, sich aus diesen Bereichen zurückzuziehen. Die Devestition in diesen Assetklassen hat eine weitere Schärfung des Unternehmensprofils zur Folge. Aufgrund weiterer geplanter Verkäufe werden die sonstigen Mieterträge daher auch künftig rückläufig sein. Im zurückliegenden Jahr erfolgte u.a. der Verkauf des *Hilton Vienna Danube*.

Im Like-for-like-Vergleich (das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt) haben sich die Mieterlöse im zurückliegenden Geschäftsjahr weitestgehend stabil entwickelt (-1,3% von EUR 478,7 Mio. auf EUR 472,7 Mio.).

Die Umsatzerlöse sanken – analog zu den Mieterlösen – um 7,8% auf EUR 643,8 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 401,2 Mio. um 5,9% unter dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zu Umsatz- und Mieterlösen geringere Rückgang ist auf reduzierte Kosten (vor allem Instandhaltungs- und Hauseigentümeraufwendungen) zurückzuführen.

Der Fokus im Asset Management liegt auf einer weiteren Verringerung des Leerstands in den einzelnen Assetklassen. Durch zahlreiche operative Maßnahmen (stärkere Kundenorientierung und Marktnähe durch Dezentralisierung, Beziehungs- und Key-Account-Management etc.) soll die Auslastung im Bürobereich mittelfristig an jene des Einzelhandelsbereichs (größer 90%) herangeführt werden.

Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 32,8 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 68,8 Mio.). Bereits in den ersten drei Quartalen 2013/14 wurden Immobilien im Gesamtwert von EUR 863,1 Mio. verkauft. Damit wurde – wie erwartet – das mit Beginn des Geschäftsjahres 2010/11 gestartete Fünf-Jahres-Verkaufsprogramm, das ein Volumen von EUR 2,5 Mrd. aufgewiesen hat, vorzeitig erfüllt. Zwischen Mai 2010 und April 2014 belaufen sich die Immobilienverkäufe inklusive Fondsverkäufe bereits auf insgesamt EUR 2.671,1 Mio. Die IMMOFINANZ Group will im Transaktionsbereich in Zukunft auch weiterhin das Verkaufstempo beibehalten, das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Volumen von rund EUR 500,0 Mio. bis EUR 600,0 Mio.

Im Zuge der Portfoliooptimierung wurden neben kleineren Objekten in Österreich das *Hilton Vienna Danube* in Wien und das Fachmarktzentrum in Horn, das *Silesia City Center* in Polen und die Logistikimmobilie *Egerkingen* in der Schweiz veräußert. Der Verkauf des Einkaufszentrums *Silesia City Center* für EUR 412,0 Mio. an ein internationales Investorenkonsortium unter Führung der Allianz stellt eine der größten Transaktionen im osteuropäischen Immobilienmarkt der letzten Jahre dar. Gemäß den Vorschriften nach IFRS waren die mit den Verkäufen *Silesia* und *Egerkingen* verbundenen Aufwertungsgewinne bereits im Geschäftsbericht zum 30. April 2013 dargestellt, die Ausbuchung der Liegenschaften sowie der Liquiditätszufluss erfolgten allerdings erst 2013/14. Neben weiteren zyklusoptimierten Verkäufen sind für das Geschäftsjahr 2014/15 Portfoliooptimierungen (Rückzug aus Nicht-Kernländern bzw. nicht strategiekonformen Assetklassen) insbesondere in der Schweiz und in den USA geplant.

Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und bereits 2013/14 fertiggestellten Entwicklungsprojekten enthalten. Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde ein Ergebnis aus der Immobilienentwicklung in Höhe von EUR -39,9 Mio. erzielt (Vorjahr: EUR -33,5 Mio.). Ursache für das negative Ergebnis sind u.a. Verzögerungen und Baukostenüberschreitungen beim Projekt *GOODZONE* in Moskau wegen der Insolvenz des früheren Generalunternehmers und höhere Diskontierungssätze der Gutachter in der Bewertung aufgrund der politischen Situation. Basierend auf der vergleichsweise niedrigen Bewertung von *GOODZONE* erwarten wir entsprechende Wertaufholungen in den Folgejahren.

Nach Ende des Berichtszeitraums erfolgte die Übergabe der ersten Eigentumswohnungen im *Gerling Quartier* in Köln an die neuen Eigentümer. Der Abschluss der ersten Bauphase des *Gerling Quartiers* ist für das Geschäftsjahr 2014/15 geplant. Zudem erwarten wir die Eröffnung unseres ersten VIVO! Shopping Centers in Pila (Polen) für das Schlussquartal des Kalenderjahres 2014, ein weiterer Standort im polnischen Stalowa Wola folgt dann im Kalenderjahr 2015.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 319,2 Mio. und liegt damit um 19,5% unter dem Vorjahreswert (EUR 396,4 Mio.). Dies ist überwiegend auf geringere Mieterlöse sowie ein geringeres Ergebnis aus Immobilienverkäufen zurückzuführen. Die nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen

(Gemeinkosten und Personalaufwendungen) konnten – trotz höheren Aufwands im Zusammenhang mit dem BUWOG Spin-off – um 3,0% auf EUR -92,8 Mio. gesenkt werden (Vorjahr: EUR -95,6 Mio.).

EBIT, Finanzergebnis und EBT

Das EBIT verbesserte sich im Jahresvergleich um 54,0% auf EUR 521,1 Mio. Das Sonstige Bewertungsergebnis ist mit EUR 201,9 Mio. positiv (Vorjahr: EUR -58,0 Mio.). Die währungsbereinigte Neubewertung beträgt dabei EUR -177,9 Mio. (Vorjahr: EUR -31,4 Mio.). Dies betrifft vor allem das russische Immobilienportfolio und steht im Zusammenhang mit den politischen Unruhen in der Ukraine und den damit verbundenen bzw. in Aussicht gestellten Sanktionen gegen Russland. Die währungsbedingte Neubewertung verbesserte sich vor allem aufgrund des Anstiegs des Euro gegenüber dem Russischen Rubel im Berichtszeitraum von EUR 96,6 Mio. auf EUR 311,0 Mio. Weiters kommt im Bewertungsergebnis ein positiver Einmaleffekt in Höhe von EUR 77,7 Mio. aus einer Kaufpreisanpassung für das Shopping Center *Rostokino* in Moskau zum Tragen (nach einem negativen Einmaleffekt in Höhe von EUR -106,4 Mio. im Vorjahr). Dies ist ausschließlich auf einen Erfolg der IMMOFINANZ bei den Verhandlungen für den Kaufpreis der restlichen 50% des Shopping Centers zurückzuführen.

Das Finanzergebnis reduzierte sich leicht auf EUR -290,3 Mio. (Vorjahr: EUR -275,1 Mio.). Der Finanzierungsaufwand konnte dabei um 5,8% auf EUR -203,7 Mio. gesenkt werden, was u.a. auf den Verkauf von Immobilien zurückzuführen ist. Im Finanzergebnis sind weiters unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -135,8 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR -32,5 Mio.), die quasi den Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen im russischen Portfolio darstellen. Der Ergebnisanteil an assoziierten Unternehmen konnte u.a. aufgrund einer positiven Entwicklung bei der ungarischen Beteiligung Trigranit sowie einem Bewertungseffekt aus der BUWOG-Beteiligung auf EUR 43,5 Mio. (Vorjahr: EUR -2,9 Mio.) gesteigert werden.

Die Kaufpreisanpassung für den Erwerb der restlichen 50% von *Rostokino* sowie positive Effekte aus Wechselkursen führten zu einem Anstieg des Ergebnisses vor Ertragsteuern auf EUR 230,8 Mio. (Vorjahr: EUR 63,2 Mio.).

Konzernergebnis

Das Konzernergebnis verbesserte sich um 62,8% auf EUR 180,4 Mio. Höhere Ertragsteuern im Vergleich zum Vorjahr sind auf Immobilienverkäufe sowie eine Steuernachzahlung infolge einer Betriebsprüfung in Russland zurückzuführen. Der Anstieg der latenten Steuern ist im Wesentlichen mit dem Nichtansatz nicht werthaltiger aktiver latenter Steuern sowie Steuereffekten aus der möglichen zukünftigen Steuerschuld aus dem Verkauf der BUWOG-Beteiligung begründet.

Ergebnis je Aktie

Das verwässerte Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten je Aktie beträgt zum 30. April 2014 EUR 0,08 (Vorjahr: EUR 0,01). Das verwässerte Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten je Aktie beträgt zum 30. April 2014 EUR 0,10 (Vorjahr: EUR 0,10).

BILANZ

Das Immobilienvermögen repräsentiert 75,7% der Aktiva und ist in den Bilanzpositionen „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen“ unterteilt. Das Immobilienvermögen verringerte sich

gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,2 Mrd. auf EUR 7,2 Mrd. Hauptgründe dafür sind die Abspaltung der BUWOG und der Verkauf von Immobilien im Rahmen des Verkaufsprogramms.

Der Anstieg der Anteile an assoziierten Unternehmen von EUR 72,3 Mio. auf EUR 827,1 Mio. ist auf die Teilabspaltung der BUWOG und der damit verbundenen Bilanzierung der BUWOG als Finanzbeteiligung sowie einer Erhöhung des Beteiligungsansatzes der ungarischen Beteiligung Trigranit zurückzuführen. Dies entspricht einem Anteil von 8,6% an den Vermögenswerten der Gesellschaft und erläutert den Rückgang des Immobilienvermögens in Prozent der Aktiva.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich von EUR 213,9 Mio. auf EUR 417,3 Mio. Dieser Anstieg ist durch die Zeichnung der BUWOG-Wandelanleihe durch die IMMOFINANZ zu erklären, die es der BUWOG ermöglicht hat, rund 18.000 Wohneinheiten in Deutschland zuzukaufen. Diese starke Positionierung in Deutschland war eine wichtige Voraussetzung für die Verselbständigung und den Börsengang der BUWOG. Die BUWOG emittierte Ende April 2014 diese Wandelanleihe mit einem Nominale von EUR 260,0 Mio., die vollständig von der IMMOFINANZ gezeichnet worden ist.

Die liquiden Mittel verringerten sich von EUR 738,5 Mio. auf EUR 244,9 Mio. und entsprechen damit 2,6% der Vermögenswerte der Gesellschaft. Der Rückgang ist größtenteils auf den Abgang der liquiden Mittel aufgrund der BUWOG-Abspaltung, die Finanzierung der Wohnimmobilienkäufe der BUWOG in Deutschland, die Rückzahlung des syndizierten Kredits (Syndicated Loan) sowie die Tilgung des offenen Kaufpreises für den Erwerb der restlichen 50% an *Rostokino* zurückzuführen.

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 9,57 Mrd. und teilen sich mit EUR 8,42 Mrd. auf langfristiges und mit EUR 1,14 Mrd. auf kurzfristiges Vermögen auf.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ Group beläuft sich zum 30. April 2014 auf EUR 4,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 5,3 Mrd.); der Rückgang ist größtenteils auf die Abspaltung der BUWOG zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. April 2014 44,5% und konnte trotz des reduzierten Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert werden (Vorjahr: 42,3%).

Die Finanzverbindlichkeiten inklusive Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Abspaltung der BUWOG um EUR 1,2 Mrd. verringert und betragen zum 30. April 2014 EUR 4,2 Mrd.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten reduzierten sich von EUR 854,0 Mio. auf EUR 377,0 Mio. – ebenfalls eine Folge des BUWOG Spin-off.

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen EUR 5,3 Mrd. und teilen sich mit EUR 3,6 Mrd. auf langfristige und mit EUR 1,7 Mrd. auf kurzfristige Verbindlichkeiten auf.

Anhand des prozentuellen Anteils der einzelnen Positionen am Gesamtkapital wird ersichtlich, dass die Abspaltung der BUWOG einen sehr geringen Einfluss auf die Bilanzstruktur hatte.

CASHFLOW-RECHNUNG

Sämtliche Cashflow-Kennzahlen beinhalten die Zahlungsflüsse von nicht fortgeführten Aktivitäten.

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 18,3% von EUR 408,5 Mio. auf EUR 333,6 Mio., jener aus der laufenden Geschäftstätigkeit um 27,4% auf EUR 287,8 Mio. (Vorjahr: EUR 396,3 Mio.). Hauptgrund dafür sind geringere operative Ergebnisse als Folge der Immobilienverkäufe, negative Einmaleffekte aus Steuerzahlungen und die Kosten für die Abspaltung der BUWOG. Aufgrund der Verzögerungen bei der Fertigstellung von Developments (insbesondere *GOODZONE*) im

Berichtszeitraum konnte dieser Rückgang nicht vollumfänglich kompensiert werden wie in der Analyse zu den Ergebnissen aus Asset Management bereits erläutert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2013/14 bei EUR 105,2 Mio. (Vorjahr: EUR -26,3 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen die Aufnahme und Bedienung von Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und Wandelanleihen sowie die Dividendenausschüttung und beträgt aufgrund von hohen Tilgungen für die Rückführung des syndizierten Kredits sowie Kredittilgungen infolge von Immobilienverkäufen für das Geschäftsjahr 2013/14 EUR -911,0 Mio. (Vorjahr: EUR -201,1 Mio.).

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 738,5 Mio. auf EUR 244,9 Mio. verringert. Der Rückgang ist großteils auf den Abgang der liquiden Mittel aufgrund der BUWOG-Abspaltung, die Finanzierung der Wohnimmobilienkäufe der BUWOG in Deutschland, die Rückzahlung des syndizierten Kredits sowie die Tilgung des offenen Kaufpreises für den Erwerb der restlichen 50% an *Rostokino* zurückzuführen.

KENNZAHLEN

Ergebniskennzahlen

Die operativen Kennzahlen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Immobilienverkäufe und der verzögerten Fertigstellung von Entwicklungsprojekten. So sanken die Mieterlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode um 7,2% und das operative Ergebnis lag um 19,5% unter dem Vergleichswert. Auch der Cashflow wurde von diesen Entwicklungen negativ beeinflusst. Im Gegensatz dazu erhöhte sich das EBIT um 54,0%, das Konzernergebnis um 62,8%. Weitere Details können der Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Analyse der Cashflow-Rechnung entnommen werden.

Vermögenskennzahlen

Die Bilanzsumme der IMMOFINANZ verringerte sich aufgrund der Abspaltung der BUWOG um 23,9%. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verbesserte sich von 42,3% auf 44,5%. Der Net Loan to Value und die Gearing-Kennzahl erhöhten sich auf 52,8% bzw. 87,9% (Vorjahr: 47,1% bzw. 87,8%), was auf die vergleichsweise geringere Verschuldung des abgespalteten BUWOG-Vermögens zurückzuführen ist.

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

Das Geschäftsjahr 2013/14 stand im Zeichen des BUWOG Spin-off. Dieser spiegelt sich in der Entwicklung der Immobilienkennzahlen plangemäß wider. Die Anzahl der Immobilien reduzierte sich um 70,4% auf 521, die vermietbare Fläche um 41,4% auf 3.825.325 m². Der Vermietungsgrad sank von 89,5% auf 85,0%. Die abgespalteten Wohnimmobilien der BUWOG weisen, wie für diese Assetklasse typisch, eine sehr hohe Auslastung auf – dies erklärt den Rückgang des Auslastungsgrads.

Aktienkennzahlen

Der Buchwert je Aktie beläuft sich auf EUR 4,18 (Vorjahr: EUR 5,23). Der Net Asset Value betrug zum 30. April 2014 EUR 4,57 (Vorjahr: EUR 5,79) – auch hier macht sich die BUWOG-Abspaltung bemerkbar. Der Triple Net Asset Value verringerte sich ebenfalls vor allem aufgrund der Abspaltung der BUWOG von EUR 5,38 auf EUR 4,34 per 30. April 2014. Unbereinigt reduzierte sich der Aktienkurs im Jahresvergleich um 13,9% auf EUR 2,67. Bereinigt um die Abspaltungseffekte der

BUWOG weist die Aktie jedoch eine positive Performance auf, der Kurs verbesserte sich von EUR 2,50 um 7,1 % auf EUR 2,67.

Der Geschäftsbericht der IMMOFINANZ AG für 2013/14 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/berichte/> ab 19. August 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 520 Immobilien und einem Buchwert von rund EUR 7,2 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