

**IMMOFINANZ Group mit Zuwachs beim Konzernergebnis –
Fünffjahres-Verkaufsprogramm vorzeitig erfüllt**

KENNZAHLEN (in MEUR)	1. Mai 2013 - 31. Jänner 2014	Δ in %	1. Mai 2012 - 31. Jänner 2013
Mieterlöse	468,3	-5,0%	492,9
Ergebnis aus Asset Management	376,8	-4,1%	392,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	26,0	-56,4%	59,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	11,6	n.a.	-6,5
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-70,6	-12,2%	-80,3
Operatives Ergebnis	358,7	-7,2%	386,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	486,0	8,4%	448,4
Konzernergebnis	225,8	7,1%	210,8
Cashflow aus dem Ergebnis	281,8	-10,6%	315,3
Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow	171,8	-31,2%	249,7

Die IMMOFINANZ Group weist für die ersten drei Quartale 2013/14 ein Konzernergebnis von EUR 225,8 Mio. aus. Dies entspricht einem Plus von 7,1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Das operative Ergebnis ist aufgrund umfangreicher Immobilienverkäufe und der verspäteten Fertigstellung des Moskauer Shopping Centers *GOODZONE* leicht rückläufig.

Die Mieterlöse reduzierten sich in den ersten drei Quartalen auf EUR 468,3 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 492,9 Mio.). Das Ergebnis aus den Immobilienverkäufen beträgt EUR 26,0 Mio. (Vorjahreswert: EUR 59,6 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung verbesserte sich von EUR -6,5 Mio. auf EUR 11,6 Mio. Das operative Ergebnis reduzierte sich aufgrund der Immobilienverkäufe um 7,2% auf EUR 358,7 Mio. (nach EUR 386,3 Mio.). Die kompensatorischen Effekte der parallelen Reinvestition werden wegen der Verzögerung bei der Fertigstellung des Shopping Centers *GOODZONE* in Moskau erst im Geschäftsjahr 2014/15 wirksam.

„In den ersten drei Quartalen 2013/14 haben wir Immobilien im Gesamtwert von EUR 863,1 Mio. verkauft. Damit wurde – wie erwartet – das mit Beginn des Geschäftsjahres 2010/11 gestartete Fünffjahres-Verkaufsprogramm, das ein Volumen von EUR 2,5 Mrd. aufgewiesen hat, vorzeitig erfüllt“, sagt Eduard Zehetner, CEO der IMMOFINANZ Group. Zwischen Mai 2010 und Jänner 2014 belaufen sich die Immobilienverkäufe auf insgesamt EUR 2,52 Mrd. „Die IMMOFINANZ Group will im Transaktionsbereich auch weiterhin das Verkaufstempo beibehalten. Erst vor kurzem haben wir zwei Bürogebäude für insgesamt knapp EUR 29 Mio. über Buchwert verkauft: das Airport Office III in Düsseldorf sowie das Objekt Arbes in Prag. In beiden Fällen traten institutionelle Investoren als Käufer auf“, so Zehetner.

Neben der operativen Entwicklung sind positive Effekte aus Wechselkursveränderungen und der Bewertung von Derivaten für den Anstieg des Konzernergebnisses auf EUR 225,8 Mio. (nach EUR 210,8 Mio.) verantwortlich. Der Cashflow aus dem Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR 315,3 Mio. auf EUR 281,8 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf eine erhöhte Steuerbelastung von EUR 28,6 Mio. (Vergleichszeitraum: EUR 10,3 Mio.) aufgrund von Immobilienverkäufen und einen temporären Anstieg von Vorsteuerguthaben zurückzuführen.

AUSBLICK:

Die Erholung der Märkte wurde – insbesondere an den Börsen – zuletzt negativ durch die Krimkrise beeinflusst. Inwieweit sich diese auf die kommerzielle Entwicklung der IMMOFINANZ-Zielmärkte, insbesondere auf Russland, auswirken wird, kann nicht abgeschätzt werden. „Wenngleich die Rubelschwäche aus Bewertungsgründen kurzfristig einen positiven Ergebniseinfluss hat, ist sie mittel- und langfristig ein negativer Einflussfaktor auf unser Geschäft in Russland. Grundsätzlich sind bei uns die Mieteinnahmen des russischen Einzelhandels-Portfolios an die Währungen Euro oder US-Dollar gekoppelt, die Veränderung des Rubelkurses hat somit keinen unmittelbaren Einfluss auf unser Ergebnis im Asset Management. Aber natürlich sind wir als Eigentümer von Einkaufszentren vom wirtschaftlichen Erfolg unserer Mieter abhängig. Ein anhaltender Wertverfall des Rubels könnte manche unserer Mieter unter Druck bringen“, so CEO Eduard Zehetner. In der Vergangenheit ist es der IMMOFINANZ Group bisher aber immer gelungen, mit der Wechselkursituation derart umzugehen, dass materielle wirtschaftliche Einbußen vermieden werden konnten. So wurden etwa während der Finanzkrise 2008/09 in einigen Fällen mit Mietern zeitlich eng begrenzte Vereinbarungen getroffen, um die Wechselkurseffekte etwas abzufedern. Das ist auch vor dem aktuellen Hintergrund ein mögliches Szenario.

„Wir glauben auch nicht, dass die bislang wechselseitig verfügbaren, sogenannten ‚Sanktionen‘ geeignet sind, die Wirtschaft Russlands und den Waren- und Kapitalverkehr negativ zu beeinflussen“, ergänzt Zehetner.

„Unsere russischen Immobilien sind ausschließlich durch russische Banken (Sberbank of Russia) bzw. lokale russische Töchter internationaler Banken (z.B. Rosbank, Nordea) und in USD finanziert. Die Kredite weisen lange Restlaufzeiten auf und sind ausschließlich durch die jeweiligen Objekte besichert. Auch für neu entwickelte Immobilien, wie zum Beispiel für das fertiggestellte Einzelhandels-Objekt GOODZONE, sind langfristige Kreditfinanzierungen ausreichend verfügbar“, erklärt CFO Birgit Noggler.

Durch die weitere Optimierung des Portfolios und die konsequente Weiterführung des 2010/11 gestarteten, bisher äußerst erfolgreich verlaufenen Verkaufsprogramms sowie die Intensivierung der Entwicklungsaktivitäten mit Schwerpunkten Deutschland, Polen, Russland und Rumänien erwartet die IMMOFINANZ Group, 2013/14 erneut den Unternehmenswert zu steigern.

Nach der Abspaltung der BUWOG wird die IMMOFINANZ Group ein geschärftes Profil als Spezialist für Büro-, Einzelhandels- und Logistikkimmobilien in Zentral- und Osteuropa einschließlich Russland aufweisen und hinsichtlich Portfoliovolumen und Marktkapitalisierung zum Marktführer in diesem Segment avancieren. Es kommt zu einer Verbesserung wesentlicher operativer und finanzieller Kennzahlen sowie zu einer deutlichen Reduzierung der Komplexität der Konzernstruktur. Die künftige Ausrichtung eröffnet zudem bessere Möglichkeiten für strategische Transaktionen. Im operativen Geschäft wird die IMMOFINANZ Group unverändert auf die Immobilienmaschine setzen – und damit auf die Optimierung der Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

ENTWICKLUNG IM DETAIL:

Ergebnis aus Asset Management

In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2013/14 wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 468,3 Mio. erwirtschaftet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 492,9 Mio.) ist das ein Rückgang von 5,0%, der auf Immobilienverkäufe und verzögerte Development-Fertigstellungen im aktuellen Geschäftsjahr zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus dem Asset Management reduzierte sich aus den gleichen Gründen gegenüber dem Vorjahr um 4,1% auf EUR 376,8 Mio. (Vorjahresvergleichswert: EUR 392,9 Mio.).

Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Die Immobilienverkäufe steuerten ein Ergebnis in Höhe von EUR 26,0 Mio. (Vorjahr: EUR 59,6 Mio.) bei. Im Zuge der Portfoliooptimierung wurden neben kleineren Objekten das *Hilton Vienna Danube* in Österreich, das Fachmarktzentrum Horn in Österreich, das *Silesia City Center* in Polen sowie die Logistikimmobilie *Egerkingen* in der Schweiz veräußert. Der Verkauf des Einkaufszentrums *Silesia City Center* für EUR 412 Mio. an ein internationales Investorenkonsortium unter Führung der Allianz stellt eine der größten Transaktionen im osteuropäischen Immobilienmarkt der letzten Jahre da. Einen wesentlichen Beitrag leisteten zusätzlich Immobilienverkäufe im Segment BUWOG. So wurden unter anderem 48 Objekte in Oberösterreich mit 1.135 Wohnungen und einer Gesamtmietfläche von knapp 84.000 m² – und somit der Großteil des Bestands in diesem Bundesland – abgegeben. Für die BUWOG ist diese Transaktion nach dem Verkauf des Vorarlberg-Portfolios und Teilen ihres Portfolios in der Steiermark und Kärnten ein weiterer Schritt zur Konzentration auf die Kernmärkte des Unternehmens. In Österreich steht dabei der Großraum Wien im Fokus, im Zukunftsmarkt Deutschland sind es die nördlichen Bundesländer und die Hauptstadt Berlin.

Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Durch den Verkauf von Vorratsimmobilien und der Bewertung von aktiv verfolgten Entwicklungsprojekten erzielte die IMMOFINANZ Group im Berichtszeitraum ein Ergebnis vor Währungseffekten in Höhe von EUR -14,8 Mio. (Vorjahr: EUR -12,1 Mio.). Ursache für das negative Ergebnis sind unter anderem Verzögerungen beim Projekt *GOODZONE*. Nach Währungseffekten erhöht sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR -6,5 Mio.).

Verwaltungsaufwendungen

Die nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (Gemeinkosten und Personalaufwendungen) haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR -80,3 Mio. auf EUR -70,6 Mio. reduziert. Dieser Rückgang ist auf geringere negative Effekte im Zusammenhang mit Rechtsverfahren der Aviso Zeta im Vergleich zur Vorjahresperiode zurückzuführen.

Operatives Ergebnis, EBIT, EBT und Konzernergebnis

Das operative Ergebnis reduzierte sich aufgrund der erfolgreichen Immobilienverkäufe und verzögerter Neuentwicklungen gegenüber dem Vorjahr (EUR 386,3 Mio.) um 7,2% auf EUR 358,7 Mio.

Das währungsbereinigte Bewertungsergebnis liegt mit EUR -30,0 Mio. unter dem Vorjahreswert (EUR 25,8 Mio.). Dies entspricht einer Wertschwankung von 0,3% des langfristigen Immobilienvermögens von EUR 9.218,5 Mio. Das EBIT konnte von EUR 448,4 Mio. um 8,4% auf EUR 486,0 Mio. gesteigert werden.

Das Finanzergebnis reduzierte sich leicht auf EUR -204,5 Mio. (Vorjahr: EUR -191,7 Mio.). Darin sind unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -57,6 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR

-18,5 Mio.). Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR 27,1 Mio.; Vorjahr: EUR -14,5 Mio.) u.a. die unbare Bewertung von Derivaten, die zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos gehalten werden, mit 27,6 Mio. positiv aus. Dadurch stieg das Ergebnis vor Ertragsteuern im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 256,7 Mio. auf EUR 281,5 Mio. an.

Aufgrund der soliden operativen Entwicklung unter Berücksichtigung von Immobilienverkäufen sowie der positiven Effekte aus Wechselkursen und der Bewertung von Derivaten verbesserte sich das Konzernergebnis im Vergleich zum Vorjahr von EUR 210,8 Mio. auf EUR 225,8 Mio., das entspricht einem Plus von 7,1%.

Cashflow

Der Cashflow aus dem Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf EUR 281,8 Mio. (Vorjahr: EUR 315,3 Mio.). Der nachhaltige Unternehmens-Cashflow¹⁾ beträgt EUR 171,8 Mio. (nach EUR 249,7 Mio. im Vorjahreszeitraum) – die Reduktion ist eine Folge höherer Steueraufwendungen von EUR 28,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,3 Mio.) sowie geringerer Ergebnisbeiträge aus Immobilienverkäufen von EUR 26,0 Mio. (nach EUR 59,6 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reduzierte sich von EUR 282,2 Mio. auf EUR 229,6 Mio., der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verbesserte sich auf EUR 321,5 Mio. (Vorjahr: EUR -38,6 Mio.). Aufgrund hoher Tilgungen beläuft sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit auf EUR -803,0 Mio. (Vorjahr: EUR -189,6 Mio.). Durch die große Anzahl von Immobilienverkäufen in den letzten Monaten und gleichzeitige Rückführung von Finanzierungen konnte die IMMOFINANZ Group die Eigenkapitalquote seit dem 30. April 2013 von 42,3% auf 44,3% verbessern sowie die Nettoverschuldung um EUR 270,7 Mio. reduzieren. Damit beträgt der Loan to Value (LTV) netto nach Abzug liquider Mittel 45,8%.

NAV je Aktie und Ergebnis je Aktie

Der verwässerte Net Asset Value (NAV) je Aktie beträgt zum 31. Jänner 2014 EUR 5,48 und reduzierte sich trotz der Anfang Oktober erfolgten Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,15 je Aktie im Vergleich zum 30. April 2013 (EUR 5,51) nur leicht um EUR 0,03 bzw. 0,5% je Aktie.

Die IMMOFINANZ-Aktie notiert auf Basis des Aktienkurses vom 18. März 2014 (EUR 3,50) mit einem Abschlag von 36,2% zum verwässerten NAV je Aktie.

Der Finanzbericht zum 3. Quartal der IMMOFINANZ AG zum Stichtag 31.01.2014 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/berichte/> ab 20. März 2014 abrufbar.

¹⁾Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow: Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 281,8 Mio. [Q1-Q3 2012/13: EUR 315,3 Mio.]) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 8,6 Mio. [Q1-Q3 2012/13: EUR 14,4 Mio.]) - Gezahlte Zinsen (EUR 120,3 Mio. [Q1-Q3 2012/13: EUR 116,1 Mio.]) - Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 24,3 Mio. [Q1-Q3 2012/13: EUR 23,5 Mio.]) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 26,0 Mio. [Q1-Q3 2012/13: EUR 59,6 Mio.])

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 1.600 Immobilien und einem Buchwert von rund EUR 10,2 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, Logistik und Wohnen 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