

**IMMOFINANZ Group steigert Konzernergebnis um mehr als 50 Prozent –
Fünfjahres-Verkaufsprogramm bereits so gut wie erfüllt**

KENNZAHLEN (in MEUR)	1. Mai 2013 - 31. Oktober 2013	Δ in %	1. Mai 2012 - 31. Oktober 2012
Mieterlöse	317,6	-2,8%	326,7
Ergebnis aus Asset Management	260,8	-1,5%	264,7
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	17,5	-4,3%	18,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1,4	n.a.	0,3
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-45,8	5,6%	-43,3
Operatives Ergebnis	239,2	-5,4%	253,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	305,0	-7,1%	328,5
Konzernergebnis	159,9	53,1%	104,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	184,7	11,8%	165,2
Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow	139,8	-15,4%	165,3

Die IMMOFINANZ steigerte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/14 das Konzernergebnis um mehr als 50%. Das operative Ergebnis war aufgrund umfangreicher Immobilienverkäufe leicht rückläufig.

Die Mieterlöse reduzierten sich im Halbjahr geringfügig auf EUR 317,6 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 326,7 Mio.). Das Ergebnis aus den Immobilienverkäufen bewegte sich mit EUR 17,5 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres (EUR 18,3 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung liegt bei EUR -1,4 Mio. (nach EUR 0,3 Mio.). Das operative Ergebnis reduzierte sich plangemäß aufgrund der Verkäufe um 5,4% auf EUR 239,2 Mio. (nach EUR 253,0 Mio.). Das Konzernergebnis erhöhte sich aufgrund positiver Effekte aus Wechselkursveränderungen und der Bewertung von Derivaten um 53,1% auf EUR 159,9 Mio.

„Wir sind mit der Zwischenbilanz unseres fünfjährigen Verkaufsprogramms mehr als zufrieden. Zwischen Mai 2010 und Ende Oktober dieses Jahres haben wir Immobilien im Gesamtwert von EUR 2,375 Mrd. verkauft. Allein im ersten Halbjahr 2013/14 waren es rund EUR 722 Mio. Damit haben wir unser Fünfjahres-Programm nach dreieinhalb Jahren bereits fast zur Gänze erfüllt – auf die EUR 2,5 Mrd. fehlen nur noch rund EUR 125 Mio. Berücksichtigt man die in den vergangenen Wochen getätigten Verkäufe werden wir unser Fünfjahres-Ziel noch im laufenden Geschäftsjahr erreichen. Unsere Immobilienmaschine hat im Transaktionsbereich die erwünschte Drehzahl – schneller als geplant – erreicht. Wir wollen dieses Tempo beibehalten“, sagt Eduard Zehetner, CEO der IMMOFINANZ Group. „In den zurückliegenden Tagen haben wir etwa den Verkauf unseres 80%-Anteils am Fachmarktzentrum Horn an einen deutschen institutionellen Investor unterschrieben. Die Transaktion erfolgte über Buchwert.“

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verbesserte sich im ersten Halbjahr 2013/14 um 11,8% auf EUR 184,7 Mio. Durch die große Anzahl von Immobilienverkäufen in den

letzten Monaten und die gleichzeitige Rückführung von Finanzierungen konnte die IMMOFINANZ Group die Eigenkapitalquote seit dem 30. April 2013 von 42,3% auf 44,0% verbessern sowie die gesamten Verbindlichkeiten in der Bilanz um EUR 538,0 Mio. reduzieren. Der verwässerte Net Asset Value (NAV) je Aktie beträgt zum 31. Oktober 2013 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 je Aktie bzw. 0,6%.

AUSBLICK:

Der eingeschlagene Wachstums- und Optimierungskurs wird im laufenden Geschäftsjahr und darüber hinaus fortgesetzt. Der Fokus liegt zudem auf Kostensenkungen im operativen Bereich nach erfolgter Umstrukturierung der BUWOG Gruppe und der Cashflow-Generierung. „Die Vorbereitungen für die Verselbständigung der BUWOG über den Kapitalmarkt laufen auf Hochtouren. Mit der Trennung der Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich von den kommerziellen Gewerbeimmobilien wollen wir uns für die Anleger einfacher aufstellen. Derzeit vereinen wir diese beiden Assetklassen, die unterschiedliche Investorentypen ansprechen. Daher erhalten sie auch vom Markt nicht jene Bewertungen, die sie eigentlich verdienen“, so Zehetner. Details zur geplanten Vorgehensweise werden voraussichtlich im Laufe des ersten Kalenderhalbjahres 2014 kommuniziert.

ENTWICKLUNG IM DETAIL:

Ergebnis aus Asset Management

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/14 wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 317,6 Mio. erwirtschaftet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 326,7 Mio.) ist das ein Rückgang von 2,8%, der auf Immobilienverkäufe im aktuellen Geschäftsjahr zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus dem Asset Management reduzierte sich ebenfalls aufgrund der Immobilienverkäufe gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,5% auf EUR 260,8 Mio. (Vorjahresvergleichswert: EUR 264,7 Mio.).

Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Die Immobilienverkäufe steuerten ein Ergebnis vor Währungseffekten in Höhe von EUR 17,5 Mio. (Vorjahr: EUR 18,3 Mio.) bei. Im Zuge der Portfoliooptimierung wurden neben kleineren Objekten das *Hilton Vienna Danube* 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 dar. 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 -12,7 Mio. (Vorjahr: EUR -4,1 Mio.). Ursache für das negative Ergebnis sind die Verzögerungen beim Projekt *GOODZONE*. Nach Berücksichtigung von Währungseffekten liegt das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung bei EUR -1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.).

Verwaltungsaufwendungen

Die nicht direkt zurechenbaren Verwaltungsaufwendungen (Gemeinkosten und Personalaufwendungen) haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR -43,3 Mio. auf EUR -45,8 Mio. erhöht. Dieser Anstieg ist auf die Umstrukturierung der BUWOG Gruppe und auf negative Effekte aus der Beendigung von Rechtsverfahren der Aviso Zeta zurückzuführen.

Operatives Ergebnis, EBIT, EBT und Konzernergebnis

Das operative Ergebnis reduzierte sich aufgrund der erfolgreichen Immobilienverkäufe gegenüber dem Vorjahr (EUR 253,0 Mio.) um 5,4% auf EUR 239,2 Mio.

Das währungsbereinigte Bewertungsergebnis liegt mit EUR -20,5 Mio. unter dem Vorjahreswert (EUR 25,2 Mio.). Dies entspricht einer Wertschwankung von 0,2% des Immobilienvermögens von EUR 9.288,1 Mio. Das EBIT reduzierte sich um 7,1% auf EUR 305,0 Mio. (nach EUR 328,5 Mio.).

Das Finanzergebnis ist mit EUR -102,5 Mio. deutlich besser als im Vorjahresvergleich (EUR -205,5 Mio.). Darin sind unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -11,9 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR -58,0 Mio.). Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR 29,8 Mio.) u.a. die unbare Bewertung von Derivaten, die zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos gehalten werden, positiv aus (Vorjahr: EUR -32,5 Mio.). Dadurch stieg das Ergebnis vor Ertragsteuern im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 123,0 Mio. auf EUR 202,6 Mio. stark an (+64,7%).

Aufgrund der soliden operativen Entwicklung unter Berücksichtigung von Immobilienverkäufen, der positiven Effekte aus Wechselkursen und der Bewertung von Derivaten verbesserte sich das Konzernergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich von EUR 104,4 Mio. auf EUR 159,9 Mio., das entspricht einem Plus von 53,1%.

Cashflow

Der Cashflow aus dem Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf EUR 202,3 Mio. (Vorjahr: EUR 225,1 Mio.). Der nachhaltige Unternehmens-Cashflow* beträgt EUR 139,8 Mio. (nach EUR 165,3 Mio. im Vorjahreszeitraum) – die Reduktion ist eine Folge der Immobilienverkäufe sowie höherer Steueraufwendungen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnte hingegen um 11,8% von EUR 165,2 Mio. auf EUR

* Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow: Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 202,3 Mio. (H1 2012/13: EUR 225,1 Mio.)) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 6,9 Mio. (H1 2012/13: EUR 7,2 Mio.)) - Gezahlte Zinsen (EUR 69,0 Mio. (H1 2012/13: EUR 69,1 Mio.)) - Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 17,9 Mio. (H1 2012/13: EUR 16,2 Mio.)) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 17,5 Mio. (H1 2012/13: EUR 18,3 Mio.))

184,7 Mio. gesteigert werden, der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verbesserte sich auf EUR 384,8 Mio. (Vorjahr: EUR -99,8 Mio.). Aufgrund hoher Tilgungen beläuft sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit auf EUR -671,1 Mio. (Vorjahr: EUR 119,3 Mio.). Durch die große Anzahl von Immobilienverkäufen in den letzten Monaten und die gleichzeitige Rückführung von Finanzierungen konnte die IMMOFINANZ Group die Eigenkapitalquote seit dem 30. April 2013 von 42,3% auf 44,0% verbessern sowie die gesamten Verbindlichkeiten in der Bilanz um EUR 538,0 Mio. reduzieren. Damit beträgt der Loan to Value (LTV) netto nach Abzug liquider Mittel 45,3%.

NAV je Aktie und Ergebnis je Aktie

Der verwässerte Net Asset Value (NAV) je Aktie beträgt zum 31. Oktober 2013 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 je Aktie bzw. 0,6%.

Die IMMOFINANZ-Aktie notiert auf Basis des Aktienkurses vom 13. Dezember 2013 (EUR 3,36) mit einem Abschlag von 38,7% zum verwässerten NAV je Aktie.

Der aktuelle Halbjahresbericht ist ab 19. Dezember 2013 auf unserer Website (<http://www.immofinanz.com>) im Bereich Investor Relations unter „Berichte“ 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 1.600 Immobilien und einem Buchwert von rund EUR 10,1 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