

IMMOFINANZ Group steigert operatives Ergebnis im Startquartal 2013/14 um rund neun Prozent

KENNZAHLEN (in MEUR)	1. Mai 2013 - 31. Juli 2013	Δ in %	1. Mai 2012 - 31. Juli 2012
Mieterlöse	161,4	-0,5%	162,3
Ergebnis aus Asset Management	136,3	0,5%	135,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5,7	21,4%	4,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	8,1	n.a.	-1,0
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-21,1	-0,9%	-21,2
Operatives Ergebnis	134,0	8,9%	123,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	199,8	4,7%	190,8
Konzernergebnis	117,7	>100%	9,6
Cashflow aus dem Ergebnis	104,0	-3,4%	107,7
Nachhaltiger FFO	65,4	-16,4%	78,2

Die IMMOFINANZ Group erwirtschaftete im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013/14 erneut ein sehr solides operatives Ergebnis. Die Mieterlöse reduzierten sich geringfügig auf EUR 161,4 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 162,3 Mio.) – eine Folge der im zurückliegenden Geschäftsjahr getätigten Immobilienverkäufe. Das Ergebnis aus den Immobilienverkäufen erhöhte sich von EUR 4,7 Mio. auf EUR 5,7 Mio. (+21,4%), das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung liegt bei EUR 8,1 Mio. (nach EUR -1,0 Mio.). Das operative Ergebnis stieg um 8,9% auf EUR 134,0 Mio. (nach EUR 123,0 Mio. im Vorjahreszeitraum). Neben der guten operativen Entwicklung sind positive Effekte aus Wechselkursveränderungen und der Bewertung von Derivaten für den starken Anstieg des Konzernergebnisses auf EUR 117,7 Mio. (nach EUR 9,6 Mio.) verantwortlich.

„Das zurückliegende erste Quartal unseres Geschäftsjahres 2013/14 brachte zwar erneut keine Unterstützung von konjunktureller Seite. Dennoch haben wir wiederum Fortschritte bei der Portfoliooptimierung erzielt. Alle drei Geschäftsbereiche – Asset Management, Trade und Development – steuerten zum Anstieg des operativen Ergebnisses bei, die Auslastung wurde leicht erhöht und das Verkaufsprogramm weiter erfolgreich umgesetzt“, sagt Eduard Zehetner, CEO der IMMOFINANZ Group. „Durch die große Anzahl von Immobilienverkäufen in den letzten Monaten und die gleichzeitige Rückführung von Finanzierungen verbesserte sich zudem die Eigenkapitalquote gegenüber dem 30. April 2013 von 42,3% auf 43,6%.“

AUSBLICK:

Der eingeschlagene Wachstums- und Optimierungskurs wird im laufenden Geschäftsjahr und darüber hinaus fortgesetzt. Der Fokus liegt zudem auf Kostensenkungen im operativen

Bereich und der Cashflow-Generierung. Die BUWOG wird im Hinblick auf den für das Kalenderjahr 2014 angestrebten Börsengang – entweder via Initial Public Offering (IPO) oder Spin-off – durch Immobilienzukäufe in Deutschland gestärkt, und die IMMOFINANZ Group festigt mit gezielten Entwicklungsaktivitäten im kommerziellen Segment in Zentral- und Osteuropa ihre Position im Spitzenfeld der europäischen Immobilienunternehmen.

„Mit der Trennung der BUWOG, des westeuropäischen Residential-Bereichs in Österreich und Deutschland, von unseren Gewerbeimmobilien peilen wir folgendes Ergebnis an: Ein Wohnimmobilienportfolio in der BUWOG, das vom Markt wesentlich höher bewertet wird als derzeit im kombinierten Portfolio der IMMOFINANZ Group, sowie eine Verbesserung wichtiger Kennzahlen bei der IMMOFINANZ und eine Konzentration auf höher rentierende gewerbliche Assetklassen in West- und Osteuropa“, sagt Zehetner.

ENTWICKLUNG IM DETAIL:

Ergebnis aus Asset Management

Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2013/14 wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 161,4 Mio. erwirtschaftet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 162,3 Mio.) ist das ein marginaler Rückgang von 0,5%, der auf Immobilienverkäufe im letzten Geschäftsjahr zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus dem Asset Management konnte aufgrund gesunkener Immobilienaufwendungen gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,5% auf EUR 136,3 Mio. gesteigert werden (Vorjahresvergleichswert: EUR 135,6 Mio.).

Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Die Immobilienverkäufe steuerten ein Ergebnis vor Währungseffekten in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.) bei. Im Zuge der Portfoliooptimierung wurde neben kleineren Objekten in Österreich die Logistikimmobilie *Egerkingen* in der Schweiz veräußert. Den größten Ergebnisbeitrag leisteten Immobilienverkäufe im Segment BUWOG. So wurden etwa 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 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR -1,6 Mio.). Inklusive Währungseffekte erhöhte sich das Ergebnis auf EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR -1,0 Mio.). Den größten Beitrag dazu leisteten auch hier Verkäufe von Eigentumswohnungen in der BUWOG.

Verwaltungsaufwendungen

Die nicht direkt zurechenbaren Verwaltungsaufwendungen (Gemeinkosten und Personalaufwendungen) haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR -21,2 Mio. auf EUR -21,1 Mio. leicht reduziert.

Operatives Ergebnis, EBIT, EBT und Konzernergebnis

Das operative Ergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr (EUR 123,0 Mio.) um 8,9% auf EUR 134,0 Mio. Das ist auf die verbesserte operative Entwicklung in allen drei Ergebnisbereichen (Asset Management, Immobilienverkäufe und -entwicklung) zurückzuführen.

Das währungsbereinigte Bewertungsergebnis liegt mit EUR 4,7 Mio. zwar unter dem Vorjahreswert (EUR 12,4 Mio.), das EBIT konnte dennoch um 4,7% auf EUR 199,8 Mio. gesteigert werden (nach EUR 190,8 Mio.).

Das Finanzergebnis ist mit EUR -51,0 Mio. deutlich besser als im Vorjahresvergleich (EUR -179,3 Mio.). Darin sind unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -20,0 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR -94,0 Mio.). Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR 30,8 Mio.) unter anderem die unbare Bewertung von Derivaten, die zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos gehalten werden, positiv aus (Vorjahr: EUR -31,9 Mio.). Dadurch stieg das Ergebnis vor Ertragsteuern im Vergleich zum Vorjahresquartal von EUR 11,5 Mio. auf EUR 148,7 Mio. stark an.

Aufgrund der guten operativen Entwicklung sowie der positiven Effekte aus Wechselkursen und der Bewertung von Derivaten verbesserte sich das Konzernergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich von EUR 9,6 Mio. auf EUR 117,7 Mio.

Cashflow

Der Cashflow aus dem Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht auf EUR 104,0 Mio. (Vorjahr: EUR 107,7 Mio.). Der nachhaltige Unternehmens-Cashflow* beträgt EUR 65,4 Mio. (nach EUR 78,2 Mio.) – eine Folge höherer Steueraufwendungen auf Grund von Immobilienverkäufen und gestiegener Finanzierungskosten. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnte hingegen deutlich um 49,4% von EUR 48,8 Mio. auf EUR 73,0 Mio. gesteigert werden, der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verbesserte sich auf EUR 63,3 Mio. (Vorjahr: EUR -45,6 Mio.). Aufgrund hoher Tilgungen beläuft sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit auf EUR -235,5 Mio. (Vorjahr: EUR 227,5 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 43,6% verbessern sowie die Verschuldung um EUR 210,8 Mio. reduzieren.

* Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 104,0 Mio.) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 4,7 Mio.) - Gezahlte Zinsen (EUR -40,2 Mio.) - Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR -8,8 Mio.) + Erträge aus Immobilienverkäufen (EUR 5,7 Mio.)

NAV je Aktie und Ergebnis je Aktie

Der verwässerte Net Asset Value (NAV) je Aktie beträgt zum 31. Juli 2013 EUR 5,59 und konnte im Vergleich zum 30. April 2013 (EUR 5,51) um 1,5% gesteigert werden.

Die IMMOFINANZ-Aktie notiert auf Basis des Aktienkurses vom 20. September 2013 (EUR 3,13) mit einem Abschlag von 44,1% zum verwässerten NAV je Aktie.

Der aktuelle Quartalsbericht ist ab 25. September 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 1.700 Immobilien und einem Buchwert von rund EUR 10,4 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