

IMMOFINANZ Group bestätigt operativen Aufwärtstrend in 2012/13 – Immobilienverkäufe auf Rekordhoch, Konzernergebnis aufgrund geringerer positiver Bewertungseffekte gesunken

KENNZAHLEN (in MEUR)*	1. Mai 2012 - 30. April 2013	Δ in %	1. Mai 2011 - 30. April 2012
Mieterlöse	655,8	12,0%	585,7
Ergebnis aus Asset Management	513,0	15,1%	445,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	110,8	108,3%	53,2
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18,4	n.a.	30,1
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-98,5	-0,7%	-99,2
Operatives Ergebnis	542,1	15,3%	470,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	508,9	-26,6%	692,9
Konzernergebnis	110,8	-59,1%	271,2
Cashflow aus dem Ergebnis	408,5	8,0%	378,3
Nachhaltiger FFO	341,0	27,1%	268,4

Die IMMOFINANZ Group bestätigt mit dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2012/13 den positiven operativen Trend des Vorjahres trotz des abgeschwächten Wirtschaftswachstums in ihren Kernmärkten. Das operative Ergebnis liegt für das Geschäftsjahr 2012/13 bei EUR 542,1 Mio., das entspricht einer Steigerung von 15,3% bzw. EUR 71,9 Mio.

Die Mieterlöse wurden gegenüber dem Vorjahr um EUR 70,2 Mio. bzw. 12,0% deutlich gesteigert. Die Umsatzerlöse verzeichneten im zurückliegenden Jahr ein Plus von 11,2% und liegen bei EUR 869,2 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management ist um 15,1% auf EUR 513,0 Mio. gestiegen. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 108,3% auf EUR 110,8 Mio. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung betrug EUR -18,4 Mio. (Vorjahr: EUR 30,1 Mio.), was vor allem auf die Verzögerung beim Projekt GOODZONE in Russland zurückzuführen ist.

„Die Konzentration auf das operative Geschäft prägte das Wirtschaftsjahr 2012/13 – und wir können dabei auf mehr als solide Wachstumsraten verweisen. Der Cashflow aus dem Ergebnis erhöhte sich um 8,0% auf EUR 408,5 Mio., der nachhaltige Unternehmens-Cashflow (FFO) wurde um 27,1% auf EUR 341,0 Mio. bzw. von EUR 0,27 auf EUR 0,33 je Aktie gesteigert“, kommentiert Eduard Zehetner, CEO der IMMOFINANZ Group, die Entwicklung. „Der Rückgang im Konzernergebnis um EUR 160,4 Mio. ist überwiegend auf geringere positive Effekte aus der Immobilienbewertung zurückzuführen. Diese reduzierten sich währungsbereinigt um EUR 170,7 Mio. auf EUR 37,9 Mio.“, so Zehetner.

* Die IMMOFINANZ Group hat zum 30. April 2013 die Struktur der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung an das Reporting der internationalen Peer Group bzw. der EPRA Empfehlung angepasst. Die den Ertragsquellen direkt zuordenbaren Kosten (Personal- und Gemeinkosten) wurden aus den Personal- und Gemeinkosten in die einzelnen Ergebnisquellen (Ergebnis aus Asset Management, Ergebnis aus Immobilienverkäufen und Ergebnis aus der Immobilienentwicklung) umgegliedert. Dadurch erreicht die IMMOFINANZ Group eine erhöhte Kostentransparenz bzw. eine bessere Vergleichbarkeit mit der Peer Group und setzt einen weiteren Schritt, um ihren Ansatz einer transparenten Unternehmensdarstellung zu optimieren.

„Die Immobilienmaschine hat ihre Drehzahl deutlich erhöht. Das gilt vor allem für die Verkaufsaktivitäten, wo mit einem Volumen von rund EUR 661,3 Mio. ein neuer Rekordwert im Rahmen unseres Verkaufsprogramms erreicht wurde. Damit haben wir auch den Zielwert von EUR 1,5 Mrd. nach drei Jahren um EUR 153,2 Mio. bzw. um 10,2% übertroffen. Nicht enthalten sind hierbei jene Immobilien, welche in der Bilanz zum 30. April 2013 mit einem Buchwert in Höhe von EUR 583,4 Mio. als zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen klassifiziert sind. Bei vielen dieser Immobilien ist zwischenzeitlich der Verkauf bereits erfolgt oder zumindest der Vertrag schon unterschrieben“, sagt der CEO.

Das negative sonstige Bewertungsergebnis in Höhe von EUR -33,2 Mio. (inkl. Währungseffekte) führt zu einem Rückgang des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit auf EUR 508,9 Mio. (Vorjahr: EUR 692,9 Mio.). Die im Vergleich zum Vorjahr um rund EUR 170,7 Mio. reduzierten positiven Effekte aus der währungsbereinigten Immobilienbewertung (von EUR 208,7 Mio. auf EUR 37,9 Mio.) sowie ein negativer Einmaleffekt (EUR -106,4 Mio.) aufgrund der Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeit für den Erwerb des Shopping Center *Golden Babylon Rostokino* in Moskau begründen diesen Rückgang. Der finale Kaufpreis für das im November 2009 mit einem Joint-Venture-Partner eröffnete und im Mai 2012 vollständig übernommene Einkaufszentrum hängt vom erzielten Net Operating Income (NOI) im Kalenderjahr 2013 ab. Dieser ist aufgrund der nahezu vollständigen Vollvermietung von *Golden Babylon Rostokino* in den letzten Monaten sehr stark angestiegen. Aus diesen Gründen hat sich der Verkehrswert des Objekts im laufenden Geschäftsjahr um EUR 135,0 Mio. erhöht und kompensiert den Aufwand aus der Kaufpreisanpassung.

Das Konzernergebnis beträgt zum 30. April 2013 EUR 110,8 Mio. (Vorjahr: EUR 271,2 Mio.). Der deutliche Anstieg der Steuerquote auf 43,2% (Vorjahr: 14,9%) ist im Wesentlichen auf außerordentlich hohe, nicht cashwirksame Einmaleffekte bei den latenten Steuern zurückzuführen.

Der nachhaltige Unternehmens-Cashflow je Aktie wurde im Vergleich zum Vorjahr von EUR 0,27 auf EUR 0,33 gesteigert und spiegelt die deutlich verbesserte operative Geschäftsentwicklung wider.

Die Dividende für das Geschäftsjahr 2012/13 wird – vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung am 2. Oktober 2013 – mit EUR 0,15 je Aktie bestätigt. Der Net Asset Value (NAV) je Aktie wurde um 4,9% auf EUR 5,51 gesteigert.

AUSBLICK:

Wesentliche Zielsetzung für das laufende Geschäftsjahr 2013/14 ist einerseits, die Entwicklungsaktivitäten deutlich zu erhöhen und entsprechende Ergebnisbeiträge zu generieren, andererseits alle Voraussetzungen zu schaffen, die Immobilienmaschine auf ein neues Aktivitätsniveau zu heben. „Für 2014 planen wir, die in der BUWOG gebündelten Wohnungsbewirtschaftungs- und Wohnungsentwicklungsaktivitäten in Deutschland und Österreich von der IMMOFINANZ Group zu trennen und in ein eigenständiges Unternehmen überzuführen. Das wird entweder durch einen Börsengang via Initial Public Offering (IPO) oder Spin-off erfolgen, abhängig davon, wie sich das relevante Marktumfeld zum Umsetzungszeitpunkt präsentieren wird. Beide Optionen werden jedenfalls so gestaltet sein, dass ein fairer Ausgleich der Interessen von Unternehmen und Aktionären stattfindet, insbesondere im Hinblick auf die liquiditätsmäßigen Konsequenzen der einzelnen Alternativen“, sagt Eduard Zehetner.

Der verbleibende kommerzielle Teil des Konzerns wird sich auf die hochprofitablen Marktsegmente Einzelhandel, Büros und Logistik mit Schwerpunkt Zentral- und Osteuropa konzentrieren, mit einem starken Fokus auf die Immobilienentwicklung, die auch Eigentumswohnungsentwicklung zum Verkauf in Zentral- und Osteuropa miteinschließt.

„Darüber hinaus werden uns – wie bisher auch – die immobilienwirtschaftlichen Optimierungsziele, wie die weitere Reduktion der Leerstände in einzelnen Ländern bzw. Assetklassen und die Portfoliosimplifizierung durch Verkauf von Immobilien in Nicht-Kernländern und den Segmenten Opportunistic Office und Opportunistic Retail, beschäftigen. Diese werden durch finanzwirtschaftliche Zielsetzungen ergänzt, wie dem Restverkauf von Vermögenswerten, die keine direkten und von uns kontrollierten Immobilieninvestitionen sind. Wir sind zuversichtlich, auch im Geschäftsjahr 2013/14 erneut den Unternehmenswert der IMMOFINANZ Group zu steigern und einen wachsenden, risikooptimierten Cashflow für unsere Aktionäre zu erwirtschaften“, so CEO Eduard Zehetner.

ENTWICKLUNG IM DETAIL:

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG:

Die Kurzfassung der neu strukturierten Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ Group stellt sich für die Geschäftsjahre 2012/13 und 2011/12 wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2012 - 30. April 2013	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (angepasst)	Veränderung in %
Ergebnis aus Asset Management	513.028,1	445.853,6	15,1%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	110.765,3	53.174,0	108,3%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18.440,0	30.074,7	n.a.
Sonstige betriebliche Erträge	35.216,4	40.184,7	-12,4%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-98.505,0	-99.163,8	-0,7%
Operatives Ergebnis	542.064,8	470.123,2	15,3%
Sonstiges Bewertungsergebnis	-33.195,5	222.747,9	n.a.
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	508.869,3	692.871,1	-26,6%
Finanzergebnis	-313.826,7	-374.357,3	-16,2%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	195.042,6	318.513,8	-38,8%
Konzernergebnis	110.836,0	271.176,4	-59,1%

Das **Ergebnis aus Asset Management** umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse wurden gegenüber dem Vorjahr um EUR 70,2 Mio. bzw. 12,0% deutlich gesteigert. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf den Bereich Einzelhandel zurückzuführen: Im Vergleich zum Vorjahr wurden in diesem Segment um EUR 70,4 Mio. bzw. um 33,4% höhere Mieterlöse erzielt. Zum Großteil ist das auf den am 16. Mai 2012 erfolgten Erwerb der zweiten 50% am Shopping Center *Golden Babylon Rostokino* in Moskau zurückzuführen. In den Assetklassen Büro und Logistik sind die Mieterlöse mit 1,1% bzw. 0,3% geringfügig gestiegen. In der Assetklasse Wohnen gab es im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang in Höhe von 3,0%, welcher im Wesentlichen auf Verkäufe im Segment BUWOG zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse verzeichneten im zurückliegenden Jahr ein Plus von 11,2% und liegen bei EUR 869,2 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management ist aufgrund höherer Mieterlöse bei konstanten direkt dem Immobilienvermögen zurechenbaren Aufwendungen um 15,1% auf EUR 513,0 Mio. gestiegen.

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von beeindruckenden 108,3% auf EUR 110,8 Mio. Transaktionen im Segment BUWOG umfassten den

Verkauf von Einzelwohnungen sowie den Verkauf eines Wohnportfolios in Kärnten, Österreich, bestehend aus 35 Objekten mit 781 Wohnungen. Diese Verkäufe sind im Einklang mit der Strategie, regionale Portfolios in Österreich zu veräußern und mit den daraus erzielten Verkaufserlösen in Deutschland zuzukaufen. Trotz des im Vergleich zu Westeuropa geringeren Transaktionsvolumens in Osteuropa wurden im Berichtszeitraum die Büroimmobilien *BB Centrum Building C* und *Diamond Point* in Tschechien profitabel veräußert. Weiters wurden im Zuge der Portfoliooptimierung im Bürobereich die Gebäude *Office Cube* und *Josefstädter Straße 78* in Wien abgegeben. Die Transaktionen in der Assetklasse Logistik umfassten drei Objekte der Tochtergesellschaft Deutsche Lagerhaus sowie ein Objekt in Nizza *Quartier Saint Isidore*. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Monaten mehrere Zinshäuser in Wien, unter anderem die *Mariahilfer Straße 53*, an Investoren abgegeben. Den größten Ergebnisbeitrag leistete der Verkauf von 100% der Anteile an der Les Bains de St. Moritz Holding AG, Eigentümerin des *Kempinski Grand Hotel des Bains*, in der Schweiz. Zusätzlich erfolgte nach dem Bilanzstichtag der Verkauf des Einkaufszentrums *Silesia City Center* in Kattowitz, Polen, und einer Logistikimmobilie aus dem Deutschen Lagerhaus Portfolio in Egerkingen, Schweiz. Gemäß den Vorschriften nach IFRS sind die mit diesen Verkäufen verbundenen Aufwertungsgewinne bereits im Geschäftsbericht zum 30. April 2013 dargestellt, wenngleich der Liquiditätszufluss erst im darauffolgenden Geschäftsjahr 2013/14 erfolgt.

Im **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und bereits 2012/13 fertiggestellten Entwicklungsprojekten enthalten. Im Geschäftsjahr 2012/13 wurde ein Ergebnis aus der Immobilienentwicklung in Höhe von EUR -18,4 Mio. erzielt. (Vorjahr: EUR 30,1 Mio.). Negative Ergebnisbeiträge im Geschäftsjahr 2012/13 lieferte vor allem das Projekt *GOODZONE* in Russland. Aufgrund der insolvenzbedingt notwendig gewordenen Ablösung des Generalunternehmers kam es zu Verzögerungen und die geplante Eröffnung im abgelaufenen Geschäftsjahr musste in das nächste verschoben werden. Damit entfiel der geplante Ergebnisbeitrag und die Kosten erhöhten sich. Mittlerweile wurde ein neuer Generalunternehmer beauftragt. Fertigstellung und Eröffnung des Projekts sind für Ende 2013 avisiert.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** verzeichneten einen leichten Rückgang von 12,4% auf EUR 35,2 Mio. Dies ist auf die im Vergleich zum Vorjahr geringere Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

Die **nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen** (Gemeinkosten und Personalkosten) sind gegenüber dem Vorjahr mit EUR 98,5 Mio. (Vorjahr: EUR 99,2 Mio.) trotz inflationsbedingter Erhöhungen bei den Personalkosten leicht gesunken.

Das **operative Ergebnis** liegt für das Geschäftsjahr 2012/13 bei EUR 542,1 Mio., das entspricht einer Steigerung von 15,3% bzw. EUR 71,9 Mio. Dies resultiert vor allem aus dem deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management und aus dem starken Verkaufsergebnis.

Das negative **sonstige Bewertungsergebnis** in Höhe von EUR -33,2 Mio. (inkl. Währungseffekte) führt zu einem Rückgang des **Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit** auf EUR 508,9 Mio. (Vorjahr: EUR 692,9 Mio.). Die im Vergleich zum Vorjahr um rund EUR 170,7 Mio. reduzierten positiven Effekte aus der währungsbereinigten Immobilienbewertung (von EUR 208,7 Mio. auf EUR 37,9 Mio.) sowie ein negativer Einmaleffekt (EUR -106,4 Mio.) aufgrund der Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeit für den Erwerb des Shopping Center *Golden Babylon Rostokino* in Moskau begründen diesen Rückgang. Der finale Kaufpreis für das im November 2009 mit einem Joint-Venture-Partner eröffnete und im Mai 2012 vollständig übernommene Einkaufszentrum hängt vom erzielten Net Operating Income (NOI) im Kalenderjahr 2013 ab. Dieser ist aufgrund der nahezu vollständigen Vollvermietung von *Golden Babylon Rostokino* in den letzten Monaten sehr stark angestiegen. Aus diesen Gründen hat sich der Verkehrswert des Objekts im laufenden Geschäftsjahr um EUR 135,0 Mio. erhöht und kompensiert den Aufwand aus der Kaufpreisanpassung.

Trotz eines im Vergleich zum Vorjahr um EUR 60,5 Mio. verbesserten **Finanzergebnisses** in Höhe von EUR -313,8 Mio., in dem EUR -32,5 Mio. unbare Wechselkurseffekte enthalten sind, ging das **Ergebnis vor Steuern** auf EUR 195,0 Mio. (Vorjahr: EUR 318,5 Mio.) zurück. Diese Einflüsse sollten durch die nach dem Bilanzstichtag durchgeführte Umstellung der Kernmärkte Polen, Tschechien, Ungarn und Rumänien auf die funktionale Währung Euro deutlich reduziert werden.

Das **Konzernergebnis** beträgt zum 30. April 2013 schließlich EUR 110,8 Mio. (Vorjahr: EUR 271,2 Mio.). Der deutliche Anstieg der Steuerquote auf 43,2% (Vorjahr: 14,9%) ist im Wesentlichen auf außerordentlich hohe, nicht cashwirksame Einmaleffekte bei den latenten Steuern zurückzuführen. Diese stiegen unter anderem aufgrund von Steuersatzänderungen sowie dem Verbrauch von aktivierten Verlustvorträgen.

Der **nachhaltige Unternehmens-Cashflow je Aktie** wurde im Vergleich zum Vorjahr von EUR 0,27 auf EUR 0,33 gesteigert und spiegelt die deutlich verbesserte operative Geschäftsentwicklung wider.

BILANZ:

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2013	in %	30. April 2012 (angepasst)	in %
Immobilienvermögen	9.297.431,3		9.915.201,1	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	344.170,1		300.615,8	
Immobilienvorräte	262.649,6	83,4%	148.305,7	84,4%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	583.403,2		42.205,3	
Immaterielle Vermögenswerte	275.243,7	2,2%	281.920,5	2,3%
Anteile an assoziierten Unternehmen	72.320,4	0,6%	78.910,4	0,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	696.491,1	5,5%	642.291,5	5,2%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	213.859,3	1,7%	247.609,2	2,0%
Latente Steueransprüche	45.034,2	0,4%	58.917,1	0,5%
Liquide Mittel	738.454,9	5,9%	559.163,2	4,5%
Sonstige Vermögenswerte	51.646,5	0,4%	56.678,1	0,5%
Aktiva	12.580.704,3	100,0%	12.331.817,9	100,0%

Werte in TEUR	30. April 2013	in %	30. April 2012 (angepasst)	in %
Eigenkapital	5.327.066,9	42,3%	5.517.535,9	44,7%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	554.108,4	4,4%	729.366,8	5,9%
Finanzverbindlichkeiten	4.863.503,3	38,7%	4.645.274,0	37,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	854.020,2	6,8%	758.500,3	6,2%

IMMOFINANZ

G R O U P

Rückstellungen	110.398,2	0,9%	120.277,4	1,0%
Latente Steuerschulden	577.181,0	4,6%	541.252,1	4,4%
Steuerschulden	31.950,5	0,3%	19.611,4	0,2%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	262.475,8	2,1%	0,0	0,0%
Passiva	12.580.704,3	100,0%	12.331.817,9	100,0%

Das **Immobilienvermögen** repräsentiert 83,4% der Aktiva und ist in den Bilanzpositionen „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen“ unterteilt. Das Immobilienvermögen konnte gegenüber dem Vorjahr um EUR 81,3 Mio. auf EUR 10,5 Mrd. gesteigert werden.

Die **liquiden Mittel** als zweitgrößte Position in den Vermögenswerten konnten um EUR 179,3 Mio. auf EUR 738,5 Mio. gesteigert werden. Dies entspricht einem Anteil von 5,9% an den Vermögenswerten der Gesellschaft.

Das **Eigenkapital** der IMMOFINANZ Group beträgt zum 30. April 2013 EUR 5,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 5,5 Mrd.). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,3%. Saldiert man alle liquiden Mittel (auch jene in den Sonstigen Forderungen) mit den Finanzverbindlichkeiten, so erhöht sich der Eigenkapitalanteil auf 45,7%.

Die **Finanzverbindlichkeiten inklusive Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen** haben sich gegenüber dem Vorjahr nur marginal um 0,8% auf EUR 5,4 Mrd. erhöht.

CASHFLOW:

Werte in TEUR	1. Mai 2012 - 30. April 2013	1. Mai 2011- 30. April 2012
Konzernergebnis vor Steuern	195.042,6	318.513,8
Neubewertung/Abschreibungen/Auflösung negativer Firmenwerte	-113.526,1	-276.420,0
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	2.910,6	11.861,9
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen	171,1	2.309,8
Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten	60.469,8	174.953,0
Gezahlte Ertragsteuern	-13.672,5	-21.754,0
Zinsensaldo	234.394,3	190.075,9
Ergebnis aus der Anteilsveränderung	-49.067,7	-11.419,1
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	91.739,5	-9.862,1
Cashflow aus dem Ergebnis	408.461,6	378.259,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	396.347,7	339.562,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-26.315,9	-113.281,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-201.071,7	-267.565,4
Differenzen aus der Währungsumrechnung	10.331,6	33.200,5
Veränderung des Finanzmittelbestands	179.291,7	-8.083,8
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	559.163,2	567.247,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	738.454,9	559.163,3

Der **Cashflow aus dem Ergebnis** hat sich aufgrund der positiven operativen Geschäftsentwicklung um 8,0% von EUR 378,3 Mio. auf EUR 408,5 Mio. erhöht; jener aus der laufenden Geschäftstätigkeit um 16,7% von EUR 339,6 Mio. auf EUR 396,3 Mio.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** lag im Geschäftsjahr 2012/13 bei EUR -26,3 Mio. (Vorjahr: EUR -113,3 Mio.). Dieser Rückgang ist dem geringeren Investitionsvolumen geschuldet.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** enthält im Wesentlichen die Aufnahme und Bedienung von Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und Wandelanleihen sowie die Dividendenausschüttung und beträgt für das Geschäftsjahr 2012/13 EUR -201,1 Mio. (Vorjahr: EUR -267,6 Mio.).

Der **Finanzmittelbestand** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 32,1% auf EUR 738,4 Mio. erhöht. Dieser deutliche Anstieg ist auf die Verbesserung aller wesentlichen Cashflow-Kennzahlen zurückzuführen.

KENNZAHLEN:

Die folgende Tabelle beinhaltet die wesentlichen Kennzahlen zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group:

Ergebniskennzahlen	30. April 2013	Veränderung in %	30. April 2012
Mieterlöse in Mio. EUR	655,8	12,0%	585,7
Operatives Ergebnis in Mio. EUR	542,1	15,3%	470,1
EBIT in Mio. EUR	508,9	-26,6%	692,9
EBT in Mio. EUR	195,0	-38,8%	318,5
Konzernergebnis in Mio. EUR	110,8	-59,1%	271,2
Ergebnis je Aktie in EUR	0,11	-60,1%	0,27
Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow je Aktie in EUR**	0,33	23,6%	0,27
Interest Coverage Ratio in %	209,6%	11,4%	188,3%
Cashflow aus dem Ergebnis in Mio. EUR	408,5	8,0%	378,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. EUR	396,3	16,7%	339,6
Enterprise Value/Operatives Ergebnis	14,5	-10,2%	16,1

Vermögens Kennzahlen	30. April 2013	Veränderung in %	30. April 2012
Bilanzsumme in Mio. EUR	12.580,7	2,0%	12.331,8
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	42,3%	-5,4%	44,7%
Loan to Value in %	54,2%***	4,9%	51,6%
Gearing in %	87,8%	0,6%	87,3%

** Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 408,5 Mio.) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 20,8 Mio.) - Gezahlte Zinsen (EUR -166,5 Mio.) - Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR -32,5 Mio.) + Erträge aus Immobilienverkäufen (EUR 110,8 Mio.) = Zwischensumme/durchschnittliche Aktienanzahl im Berichtszeitraum exkl. eigene Aktien (1.031.823.676).

*** Unter Berücksichtigung von liquiden Mitteln in Höhe von EUR 738,5 Mio. beträgt der Loan to Value 47,1%.

Kennzahlen zum Immobilienvermögen	30. April 2013	Veränderung in %	30. April 2012
Anzahl der Immobilien	1.759	-3,4%	1.821
Vermietbare Fläche in m ²	6.526.550	-2,5%	6.695.769
Vermietungsgrad in %	89,5%	-0,7%	90,1%
Buchwert Immobilienvermögen in Mio. EUR	9.297,4	-5,7%	9.864,1
Buchwert In Bau befindliches Immobilienvermögen in Mio. EUR	344,2	14,5%	300,6
Buchwert Immobilienvorräte in Mio. EUR	262,6	77,1%	148,3

Aktienkennzahlen	30. April 2013	Veränderung in %	30. April 2012
Buchwert je Aktie in EUR	5,23	3,7%	5,05
Net Asset Value verwässert je Aktie in EUR	5,51	4,9%	5,25
Ultimokurs der Aktie in EUR	3,11	16,9%	2,66
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie in %	43,6%	-11,7%	49,4%
Anzahl der Aktien	1.128.952.687	-1,0%	1.140.479.102
Anzahl eigene Aktien	112.895.268	8,1%	104.421.683
Ultimo Börsenkaptalisierung in Mio. EUR	3.505,4	15,7%	3.029,1

Die in der Tabelle dargestellten Kennzahlen zeigen eine weitgehend positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2012/13. Das **operative Ergebnis** wurde um 15,3% auf EUR 542,1 Mio. gesteigert. Das **Ergebnis je Aktie** ist, aufgrund von negativen Einmaleffekten im Geschäftsjahr 2012/13, von EUR 0,27 auf EUR 0,11 gesunken. Der **nachhaltige Unternehmens-Cashflow je Aktie** wurde hingegen von EUR 0,27 auf EUR 0,33 je Aktie gesteigert.

Der **Cashflow aus dem Ergebnis** und der **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** sind auf EUR 408,5 Mio. (+8,0%) bzw. EUR 396,3 Mio. (+16,7%) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der Vermietungsgrad des Portfolios wurde trotz der wirtschaftlich herausfordernden Entwicklungen in einzelnen Kernmärkten der IMMOFINANZ Group mit 89,5% stabil gehalten.

Der **NAV** wurde trotz einer Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,15 je Aktie um 4,9% auf EUR 5,51 gesteigert.

Der Geschäftsbericht 2012/13 ist ab 20. August 2013 unter <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 10,5 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