

## IMMOFINANZ Group steigert operatives Ergebnis

KENNZAHLEN (in MEUR)	1. Mai 2012 - 31. Jänner 2013	Δ in %	1. Mai 2011 - 31. Jänner 2012
Mieterlöse	492,9	12,7%	437,3
Erträge aus Asset Management	410,7	16,5%	352,6
Erträge aus Immobilienverkäufen*	62,8	51,1%	41,6
Erträge aus der Immobilienentwicklung*	3,0	-93,8%	48,2
Verwaltungsaufwendungen	106,3	3,9%	102,3
Operatives Ergebnis	396,8	6,7%	372,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	444,7	-35,6%	690,9
Konzernergebnis	210,1	-22,0%	269,4
Konzernergebnis bereinigt um Währungseffekte und Derivate	162,1	-40,6%	272,9
Cashflow aus dem Ergebnis	315,3	8,9%	289,4

\* vor Währungseffekten

Die IMMOFINANZ Group erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2012/13 ein solides operatives Ergebnis. Im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Vorjahres sind vor allem die Mieterlöse mit EUR 492,9 Mio. signifikant gestiegen (+12,7%). Eine starke Verbesserung wurde auch bei den Immobilienverkäufen verzeichnet: Hier hat sich das Ergebnis vor Währungseffekten um 51,1% auf EUR 62,8 Mio. erhöht. Ein im Vergleich zum Vorjahr geringerer Beitrag aus dem Bereich der Immobilienentwicklungen konnte damit kompensiert werden. Das operative Ergebnis stieg um 6,7% auf EUR 396,8 Mio. (nach EUR 372,0 Mio.). Das Konzernergebnis ging um 22,0% auf EUR 210,1 Mio. zurück. Das um Wechselkurseffekte und Derivate bereinigte Konzernergebnis sank um 40,6% auf EUR 162,1 Mio. Dieser Rückgang ist auf die im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduzierte währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens – EUR 24,7 Mio. nach EUR 160,8 Mio. – zurückzuführen. Der Cashflow aus dem Ergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,9% auf EUR 315,3 Mio.

„Wir haben unsere operative Erfolgsserie fortgesetzt und sehen auf das im laufenden Geschäftsjahr bislang stärkste Quartal bei den Mieterlösen und Erträgen aus Immobilienverkäufen zurück. Die nachhaltige Cashflow-Generierung des Portfolios ist erneut gestiegen. Im Development-Bereich haben wir einige Meilensteine gesetzt und vor dem Hintergrund eines möglichen Börsengangs unserer Tochter BUWOG die Expansion im deutschen Residential-Segment vorangetrieben. Die unbare Neubewertung des Immobilienvermögens liegt in den ersten drei Quartalen wie erwartet unter dem Vorjahreswert, die zahlreichen Verkaufstransaktionen bestätigen unsere konservativen Buchwerte. Zudem liegen wir mit unserem Fünf-Jahres-Verkaufsprogramm nach Berücksichtigung des Schweizer Grand-Hotel-Verkaufs deutlich über Plan“, sagt Eduard Zehetner, CEO der IMMOFINANZ Group. „Für das vierte Quartal gehen wir von einer weiteren positiven Entwicklung des operativen Ergebnisses aus. Auch laufen derzeit die

Vorbereitungsarbeiten für ein Zweit-Listing an der Börse Warschau, das zu einem Anstieg der Visibilität und der Liquidität in unserer Aktie führen sollte.“

### **Erträge aus Asset Management**

In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2012/13 wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 492,9 Mio. erwirtschaftet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 437,3 Mio.) ist das ein Plus von 12,7%. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf den Bereich Einzelhandel, insbesondere auf den Erwerb der zweiten 50% am Shopping Center *Golden Babylon Rostokino*, zurückzuführen: Im Jahresvergleich stiegen die Mieterlöse in dieser Assetklasse um 32,5% bzw. EUR 51,0 Mio. auf EUR 208,0 Mio. Auch in den Geschäftsfeldern Büro und Wohnen verbesserten sich die Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,8% bzw. 1,6%.

Die Erträge aus dem Asset Management sind aufgrund dieser höheren Mieterlöse und leicht gesunkener Immobilienaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 16,5% auf EUR 410,7 Mio. gestiegen (Vorjahresvergleichswert: EUR 352,6 Mio.).

### **Erträge aus Immobilienverkäufen**

Die durchgeführten Immobilienverkäufe steuerten Erträge vor Währungseffekten in Höhe von EUR 62,8 Mio. (Vorjahr EUR 41,6 Mio.) bei. Trotz des allgemein geringen Transaktionsvolumens in Osteuropa konnten im Berichtszeitraum die Büroimmobilien *BB Centrum Building C* und *Diamont Point* in Tschechien veräußert werden. Weiters wurden im Zuge der Portfoliooptimierung im Bürobereich die Gebäude *Office Cube* und *Josefstädter Straße 78* abgegeben. Die Transaktionen in der Assetklasse Logistik umfassten drei der Objekte der Tochtergesellschaft Deutsche Lagerhaus sowie das *Nizza Quartier Saint Isidore*. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Monaten mehrere Zinshäuser in Wien, unter anderem die *Mariahilfer Straße 53*, verkauft. Den größten Ergebnisbeitrag leistete jedoch der nach dem Berichtszeitraum erfolgte Verkauf von 100% der Anteile an der Schweizer Les Bains de St. Moritz Holding AG, Eigentümerin des *Kempinski Grand Hotel des Bains*. Gemäß den Vorschriften nach IFRS ist der mit diesem Verkauf verbundene Aufwertungsgewinn der Beteiligung bereits im 3. Quartalsbericht zum 31. Jänner 2013 dargestellt, wenngleich der Liquiditätszufluss erst im Folgequartal erfolgt. Gemessen am Buchwert war das *Hotel Kempinski* zuletzt das bedeutendste Objekt im Geschäftsfeld Hotels. Für zwei weitere, kürzlich renovierte Hotels – das *Hilton Danube* und das *Leonardo Vienna* – wurden die Verkaufsprozesse gestartet. Damit geht die Devestition dieser Assetklasse strategiekonform in die Zielgerade.

### **Erträge aus Immobilienentwicklung**

Durch den Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von aktiv verfolgten Entwicklungsprojekten erzielte die IMMOFINANZ Group im Berichtszeitraum Erträge vor Währungseffekten in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 48,2 Mio.). Den größten Beitrag zu diesem Ergebnis leisteten Verkäufe von Eigentumswohnungen in der BUWOG.

### **Verwaltungsaufwendungen**

Die Verwaltungsaufwendungen (Gemeinkosten und Personalaufwendungen) haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR -102,3 Mio. auf EUR -106,3 Mio. leicht erhöht. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Personalaufwendungen aufgrund der erfolgten Übernahme der Adama Gruppe und der Erhöhung der Mitarbeiteranzahl im

Development-Bereich, insbesondere in Deutschland, zurückzuführen.

### **Operatives Ergebnis, EBIT, EBT, Konzernergebnis**

Da die starken Anstiege der Erträge aus dem Asset Management und bei den Immobilienverkäufen die verringerten Erträge aus der Immobilienentwicklung kompensieren, liegt das operative Ergebnis mit EUR 396,8 Mio. um 6,7% über dem Vorjahreswert von EUR 372,0 Mio. Aufgrund des geringeren Bewertungsergebnisses (inklusive Währungseffekte) in Höhe von EUR 47,9 Mio. (Vorjahr: EUR 318,9 Mio.) erzielte die IMMOFINANZ Group jedoch mit EUR 444,7 Mio. (Vorjahr: EUR 690,9 Mio.) ein niedrigeres Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT).

Das Finanzergebnis ist mit EUR -188,9 Mio. besser als im Vorjahresvergleich (EUR -377,7 Mio.). Hier sind unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -18,5 Mio. enthalten (Vorjahr EUR -166,2 Mio.). Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR -22,7 Mio.) unter anderem die unbare Bewertung von Derivaten, die zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos gehalten werden, negativ aus (Vorjahr EUR -75,8 Mio.).

Durch die im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduzierten positiven Effekte aus Wechselkursen (Differenz: EUR -11,4 Mio.), die verringerten Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten (Differenz: EUR -45,2 Mio.) und das reduzierte währungsbereinigte Neubewertungsergebnis (Differenz: EUR -136,2 Mio.) verringerte sich das Konzernergebnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR 269,4 Mio. auf EUR 210,1 Mio. Ohne den Einfluss von Effekten aus Wechselkursen und Derivaten beträgt das Konzernergebnis EUR 162,1 Mio. nach im Vorjahr EUR 272,9 Mio. (Wegfall von Bewertungsergebnissen).

### **Cashflow und Ausblick**

Der Cashflow aus dem Ergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,9% auf EUR 315,3 Mio. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt aktuell bei EUR 282,2 Mio. (Vorjahr: EUR 304,4 Mio.). Jene Ergebniskomponente, die das Konzernergebnis in den ersten drei Quartalen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wesentlich negativ beeinflusste – das geringere währungsbereinigte Neubewertungsergebnis –, ist unbar. Aus diesem Grund stieg die nachhaltige Cashflow-Generierung des Portfolios erneut an. Der nachhaltige FFO (Funds from Operations) ergibt für Q1-Q3 EUR 253,0 Mio. (Vorjahr: 216,0 Mio.). \*)

Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen hat die IMMOFINANZ Group insgesamt ein solides Ergebnis erwirtschaftet und die operativen Ergebnisse erneut gesteigert. Der eingeschlagene Wachstums- und Optimierungskurs wird im 4. Quartal und darüber hinaus fortgesetzt. Der Fokus liegt zudem auf Kostensenkungen im operativen Bereich und der Cashflow-Generierung. Die BUWOG Gruppe soll im Hinblick auf einen möglichen Börsengang durch weitere Immobilienzukäufe in Deutschland gestärkt und die IMMOFINANZ Group mit gezielten Entwicklungsaktivitäten als Einzelhandels- und Büroimmobilienspezialist im Spitzenfeld der europäischen Immobilienunternehmen noch weiter nach vorne gebracht werden.

### **NAV je Aktie und Ergebnis je Aktie**

Der verwässerte Net Asset Value (NAV) je Aktie beträgt zum 31. Jänner 2013 EUR 5,62 und

konnte im Vergleich zum 30. April 2012 (EUR 5,33) um 5,5% gesteigert werden. Darüber hinaus erfolgte am 15. Oktober 2012 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,15 je Aktie.

Die IMMOFINANZ-Aktie notiert auf Basis des Aktienkurses vom 19. März 2013 (EUR 3,163) mit einem Abschlag von 43,7% zum verwässerten NAV je Aktie.

Der aktuelle Quartalsbericht ist ab 21. März unter [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) im Bereich Investor Relations unter „Berichte“ abrufbar.

\*) Nachhaltiger FFO: Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 315,3 Mio.) + erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 14,4 Mio.) – gezahlte Zinsen (EUR -116,1 Mio.) – Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR -23,5 Mio.) + Erträge aus Immobilienverkäufen (EUR 62,9 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 gelistet. Seit seiner Gründung im Jahr 1990 hat das Unternehmen ein hochwertiges Portfolio aufgebaut, mit derzeit mehr als 1.810 Immobilien und einem Buchwert von rund EUR 10,49 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. Ein aktives und dezentrales Asset Management sorgt für eine Steigerung der Mieterträge und gleichzeitig für die Reduktion von Leerständen. Die aus Verkäufen erwirtschafteten liquiden Mittel reinvestiert die Immobiliengesellschaft in neue Entwicklungsprojekte und hält so die Maschine am Laufen. Ziel ist, mit einem klar definierten, standardisierten und industrialisierten Prozess mehr Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu generieren. 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: [www.immofinanz.com](http://www.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](mailto: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](mailto:investor@immofinanz.com)