

IMMOFINANZ mit Ergebnissprung nach drei Quartalen: Konzernergebnis auf EUR 135,0 Mio. gestiegen

- Operatives Ergebnis auf EUR 149,7 Mio. (VJ: EUR 66,2 Mio.) mehr als verdoppelt
- FFO 1 (exkl. CA Immo) erreicht EUR 63,0 Mio. (+100%) bzw. EUR 0,57 je Aktie
- Robuste Bilanz: Netto-LTV von 35,9%, Liquidität auf EUR 685,4 Mio. erhöht, Finanzierungskosten auf 1,80% (exkl. Derivate) gesunken
- Weitere Maßnahmen zur Optimierung der Finanzierungsstruktur inkludieren Absicht zur Begebung von Anleihen (Eurobonds)
- Ausblick für FFO 1 im Jahr 2019 von über EUR 100,0 Mio. bestätigt

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1-3 2018	Δ IN %	Q1-3 2017
Mieterlöse	175,7	0,9%	174,1
Ergebnis aus Asset Management	134,5	9,7%	122,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	28,1	≥ 100%	2,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	23,7	n/a	-26,1
Operatives Ergebnis	149,7	≥ 100,0%	66,2
Finanzergebnis	32,3	-63,5%	88,6
Ergebnis vor Steuern	182,4	18,5%	154,0
Konzernergebnis	135,0	n/a	-59,1
FFO 1 (vor Steuern, exkl. CA Immo)	63,0	≥ 100,0%	31,5*

*angepasst

Die IMMOFINANZ ist im Geschäftsjahr 2018 unverändert gut unterwegs: In den ersten drei Quartalen hat sich das operative Ergebnis auf EUR 149,7 Mio. im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt (Q1-3 2017: EUR 66,2 Mio.), der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft erhöhte sich um 100,0% auf EUR 63,0 Mio. oder EUR 0,57 je Aktie, und das Konzernergebnis drehte mit EUR 135,0 Mio. signifikant ins Plus (Q1-3 2017: EUR -59,1 Mio.). Das entspricht einem unverwässerten Gewinn je Aktie von EUR 1,23 bzw. verwässert von EUR 1,14.

Die Mieterlöse verbesserten sich um 0,9% auf EUR 175,7 Mio., nachdem sie im Q3 mit EUR 56,7 Mio. aufgrund von Immobilienabgängen unter den Vorquartalen lagen. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe (like-for-like) sind die Mieterlöse hingegen deutlich um 3,0% gestiegen. Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich – infolge deutlicher Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen – ein Plus von 9,7% auf EUR 134,5 Mio. Sowohl das Ergebnis aus Immobilienverkäufen als auch das Ergebnis aus Immobilienentwicklung haben sich deutlich verbessert: Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen stieg auf EUR 28,1 Mio. (Q1-3 2017: EUR 2,7 Mio.) und das Ergebnis aus Immobilienentwicklung auf EUR 23,7 Mio. nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum (Q1-3 2017: EUR -26,1 Mio.).

Im Finanzergebnis profitierte der Konzern einerseits von einem stark gesunkenen Finanzierungsaufwand (Rückgang um 31,5% auf EUR -51,3 Mio.) und dem Buchgewinn aus dem Verkauf der CA Immo Beteiligung in Höhe von EUR 66,2 Mio. Demgegenüber stand eine Wertminderung für den S IMMO Anteil in Höhe von EUR -25,1 Mio. Der Börsenkurs der S IMMO Aktie lag per 30. September 2018 bei EUR 17,2 sowie der bilanzierte Buchwert bei

EUR 18,7 und damit unter den Anschaffungskosten von EUR 20,0 je Aktie. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis somit EUR 32,3 Mio. (Q1-3 2017: EUR 88,6 Mio.). Das Konzernergebnis für Q1-3 2018 drehte insgesamt mit EUR 135,0 Mio. stark ins Plus, nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem durch den Verkauf des Russland-Portfolios belastet war (EUR -59,1 Mio.). Das entspricht einem unverwässerten Gewinn je Aktie in Höhe von EUR 1,23 bzw. verwässert von EUR 1,14 (Q1-3 unverwässert und verwässert 2017: EUR -0,55).

„Die Neuaufstellung der IMMOFINANZ als einer der führenden gewerblichen Immobilienkonzerne in Zentral- und Osteuropa mit Fokus auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel trägt Früchte und wir sehen im laufenden Geschäftsjahr die erwartete Verbesserung unserer Kennzahlen. Der Konzern hat eine sehr solide Grundlage für weiteres Wachstum und ist auch für ein sich veränderndes Marktumfeld wetterfest aufgestellt, um opportunistisch Chancen nutzen zu können“, kommentiert Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, die Entwicklung.

Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich in den ersten drei Quartalen 2018 um 100% auf EUR 63,0 Mio. verbessert. Beim FFO 1 je Aktie zeigt sich ein Anstieg um 83,9% auf EUR 0,57. In diesem FFO 1 sind weder die Dividende noch ein wirtschaftlicher Anteil der CA Immo oder der S IMMO berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2018 erhaltenen Dividendenzahlung der CA Immo in Höhe von EUR 20,6 Mio. ergäbe sich ein FFO1 von EUR 83,5 Mio. oder EUR 0,75 je Aktie.

Robuste Bilanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 48,2% (31. Dezember 2017: 46,3%). Die liquiden Mittel haben sich auf EUR 685,4 Mio. erhöht (31. Dezember 2017: EUR 477,9 Mio.). Der Netto-Loan-to-Value beträgt daher lediglich 35,9% (31. Dezember 2017: 40,8%). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten sind erneut gesunken und liegen per Ende September bei 1,80% exklusive Derivate (31. Dezember 2017: 1,97%) bzw. 2,17% inklusive Derivate (31. Dezember 2017: 2,31%).

Der EPRA NAV hat sich seit 31. Dezember 2017 um 3,5% auf MEUR 3.334,1 erhöht. Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich nach der Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 im Mai und unter Berücksichtigung des verwässernden Effekts der Wandelanleihe 2024 auf EUR 27,24 (31. Dezember 2017: EUR 28,60). Bei der Berechnung des EPRA NAV wurden zum 30. September 2018 Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 resultieren würden. Diese Effekte wurden erstmalig angesetzt, da die Wandelanleihe zum 30. September 2018 „im Geld“ war und somit von rational agierenden Investoren eine Wandlung erwartet werden kann. Bereinigt um diese Verwässerung liegt der EPRA NAV je Aktie bei rund EUR 28,00. Der Buchwert je Aktie hat sich auf EUR 25,54 (31. Dezember 2017: EUR 25,28) erhöht.

Vermietungsgrad auf 94,5% gestiegen

Das Immobilienportfolio umfasst per 30. September 2018 223 Objekte mit einem Buchwert von EUR 4,3 Mrd. Der Großteil davon – rund 86% oder 3,7 Mrd. Euro – sind Bestandsobjekte. Der Vermietungsgrad ist per Ende September auf 94,5% gestiegen (31. Dezember 2017: 94,2%). Auf Basis der IFRS-Mieterlöse ergibt sich eine Bruttorendite von 6,2% (31. Dezember 2017: 6,4%).

Ausblick

Es ist geplant, dass die IMMOFINANZ in den kommenden Monaten weitere Maßnahmen zur Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur setzt. Das inkludiert die Absicht zur Ausgabe von Anleihen (Eurobonds) zur langfristigen Absicherung der Finanzierungskosten.

Das Closing des Erwerbs von 29,14% der Anteile an der S IMMO erfolgte Ende September 2018. Die wechselseitige Beteiligung zwischen IMMOFINANZ und S IMMO bietet eine sehr gute Ausgangslage für eine mögliche Zusammenführung der beiden Unternehmen.

Der Ausblick, wonach der FFO 1 im Geschäftsjahr 2019 bei mehr als EUR 100 Mio. zu liegen kommen soll, wird bestätigt. Für das laufende Geschäftsjahr 2018 ist zudem die Erhöhung der Dividende auf EUR 0,8 (2017: EUR 0,7) je Aktie geplant.

Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** stiegen im Berichtszeitraum um 0,9% auf EUR 175,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR 174,1 Mio.). Im Q3 2018 liegen die Mieterlöse dabei mit EUR 56,7 Mio. aufgrund von Immobilienverkäufen (v.a. Büroimmobilien in Köln) unter dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 59,2 Mio.) und der Vorquartale. Bereinigt um Verkäufe, Fertigstellungen und Akquisitionen weisen die Mieterlöse in Q1-3 2018 hingegen einen Anstieg um 3% auf EUR 150,8 Mio. auf. Das ist auf einen Anstieg des Vermietungsgrads in den einzelnen Märkten sowie auf höhere Mieterlöse zurückzuführen.

Die Immobilienaufwendungen verringerten sich um 20,4% auf EUR -47,9 Mio. (Q1-3 2017: EUR -60,2 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurkosten (EUR -1,2 Mio. nach EUR -8,2 Mio.) und den Leerstandskosten (EUR -6,6 Mio. nach EUR -8,9 Mio.). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen im Q1-3 2018 mit EUR -16,3 Mio. (davon EUR -8,5 Mio. im Q3) hingegen leicht über dem Vorjahresniveau von EUR -16,0 Mio. Hier kommt es wie erwartet in der zweiten Jahreshälfte 2018 zu einem Anstieg im Vergleich zum 1. Halbjahr. Insgesamt führten die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen zu einem Anstieg des **Ergebnisses aus Asset Management** um 9,7% auf EUR 134,5 Mio. (Q1-3 2017: EUR 122,6 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** liegt mit EUR 28,1 Mio. deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 2,7 Mio. (Q1-3 2017) und resultiert im Wesentlichen aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung. Das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** drehte nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum stark ins Positive auf EUR 23,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR -26,1 Mio.) und ist insbesondere eine Folge von positiven Neubewertungseffekten im 1. Halbjahr bei deutschen Projektentwicklungen.

Das **operative Ergebnis** hat sich mit EUR 149,7 Mio. mehr als verdoppelt (Q1-3 2017: EUR 66,2 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich dabei geringfügig auf EUR -41,0 Mio. (Q1-3 2017: EUR -39,9 Mio.), was – wie bereits im Q1 2018 berichtet – u.a. auf die Auszahlung einer einmaligen Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR -4,0 Mio. zurückzuführen ist. Weitere dafür ausschlaggebende Einmaleffekte in Höhe von rund EUR -6,3 Mio. betreffen Einmalaufwendungen und Sonderprojekte im Zusammenhang mit der Vereinfachung der Konzernstruktur. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -22,6 Mio. um 8,6% unter dem Vorjahreswert (Q1-3 2017: EUR -24,8 Mio.).

Die **Neubewertung von Immobilienvermögen** (währungsbereinigt und währungsbedingt) beträgt EUR 0,5 Mio. (Q1-3 2017: EUR -0,1 Mio.). Die **gesamte Neubewertung** im Konzern hingegen ist mit EUR 31,2 Mio. deutlich positiv (Q1-3 2017: EUR 11,3 Mio.). Diese betrifft mit EUR 16,4 Mio. (Q1-3 2017: EUR 7,9 Mio.) die währungsbereinigte Neubewertung. Positiv wirkten sich dabei v.a. Aufwertungen bei den deutschen Projektentwicklungen *FLOAT* und *trivago Campus* aus, wobei Letzterer per 30. Juni 2018 in den Bestand umgegliedert wurde, sowie bei den Büroimmobilien *myhive Metroffice* in Bukarest und den *Polus Towers* in Bratislava. Der Beginn der Modernisierungsarbeiten im Shopping Center *VIVO! Cluj* hatte wiederum einen temporär negativen Bewertungseffekt zur Folge. Die gesamte währungsbedingte Neubewertung beläuft sich auf EUR 14,8 Mio. (Q1-3 2017: EUR 3,4 Mio.). Diese betrifft Immobilien in Nicht-Kernländern, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

Der **Finanzierungsaufwand** ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen wie erwartet deutlich um 31,5% auf EUR -51,3 Mio. gesunken (Q1-3 2017: EUR -75,0 Mio.). Das **sonstige Finanzergebnis** drehte mit EUR 4,3 Mio. ins Plus, nachdem es im Vergleichszeitraum

des Vorjahres (EUR -10,1 Mio.) vor allem aus der Bewertung von Derivaten sowie dem Ergebniseffekt der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 negativ beeinflusst war.

Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode** bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 72,6 Mio. (Q1-3 2017: EUR 175,1 Mio.). Darin enthalten sind ein Buchgewinn aus dem Verkauf der CA Immo-Anteile in Höhe von EUR 66,2 Mio., ein anteiliges CA Immo-Ergebnis für das 1. Halbjahr 2018 von EUR 24,0 Mio. sowie eine Wertminderung für den S IMMO-Anteil in Höhe von EUR -25,1 Mio. Der Börsenkurs der S IMMO-Aktie lag zum 30. September 2018 bei EUR 17,2, der beizulegende Zeitwert bei EUR 18,7 und damit unter den Anschaffungskosten von EUR 20,0 je Aktie. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen durch die sehr positiven Aktienkursentwicklungen bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst. Insgesamt beträgt das **Finanzergebnis** somit EUR 32,3 Mio. (Q1-3 2017: EUR 88,6 Mio.).

Die Ertragsteuern betragen EUR -46,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR -37,7 Mio.). Mit EUR -29,4 Mio. entfällt davon der größte Teil auf latente Ertragsteuern, die mögliche, in späteren Geschäftsjahren anfallende laufende Ertragsteuern vorwegnehmen. Darin enthalten sind u.a. EUR -10,7 Mio. aus Immobilienbewertungen.

Das **Konzernergebnis** hat sich signifikant auf EUR 135,0 Mio. verbessert (Q1-3 2017: EUR -59,1 Mio.) und entspricht einem unverwässerten Gewinn je Aktie von EUR 1,23 bzw. einem verwässerten Gewinn je Aktie von EUR 1,14 (Q1-3 2017 verwässert und unverwässert: EUR -0,55).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für die ersten drei Quartale 2018 zum Stichtag 30. September 2018 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 29. November 2018 abrufbar.

Über die IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel und Büro in sieben Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Polen. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei setzt die IMMOFINANZ stark auf ihre Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro), die ein Qualitäts- und Serviceversprechen darstellen. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 4,3 Mrd., das sich auf mehr als 220 Objekte verteilt. Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet. Weitere Information: <http://www.immofinanz.com>

Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

Bettina Schragl

Head of Corporate Communications and Investor Relations

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

communications@immofinanz.com

investor@immofinanz.com