

IMMOFINANZ mit deutlich positivem Konzernergebnis im Startquartal 2017

- Gesamtes Konzernergebnis auf EUR 80,7 Mio. gesteigert (Q1 2016: EUR -240,7 Mio.), Konzernergebnis fortgeführt auf EUR 101,7 Mio. verbessert
- Mieterlöse verkaufsbedingt um 1,9% gesunken, like-for-like Mieterlöse plus 3,7%, Mieterlöse aus Russland plus 16,6%
- Vermietungsgrad (exkl. Russland) auf 91,9% gestiegen
- Starkes Finanzergebnis von EUR 93,0 Mio. durch positive Bewertungseffekte

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1 2017	Δ IN %	Q1 2016*
Mieterlöse	57,1	-1,9%	58,2
Ergebnis aus Asset Management	39,5	-3,6%	40,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-6,0	n/a	0,5
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5,8	n/a	27,7
Operatives Ergebnis	17,8	-68,9%	57,2
Neubewertungen	-0,8	98,8%	-69,6
Finanzergebnis	93,0	n/a	-37,3
Konzernergebnis fortgeführt	101,7	n/a	-139,3
Konzernergebnis	80,7	n/a	-240,7
FFO 1 (exkl. Erg. aus Immobilienverkäufen und Entwicklung)	10,6	≥100,0%	2,5
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	4,7	55,1%	3,0

* Auf Grund der Angleichung des Wirtschaftsjahres an das Kalenderjahr per 31. Dezember 2016 beziehen sich die Vergleichszahlen auf den entsprechenden Zeitraum des Kalenderjahres 2016. Sie entsprechen daher nicht jenen Zahlen, die für das 1. Quartal des vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahres (Q1 2016R) veröffentlicht wurden.

Die im Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2016 für das Einzelhandelsportfolio Moskau erstmals vorgenommene Darstellung als aufgegebenen Geschäftsbereich war gemäß IFRS 5 auch in den (neuen) Vergleichszahlen abzubilden. Dies betrifft die separate Darstellung des aufgegebenen Geschäftsbereichs für das Einzelhandelsportfolio Moskau in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzern-Geldflussrechnung.

Die IMMOFINANZ hat im Q1 2017 ein Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, also exklusive Russland, in Höhe von EUR 101,7 Mio. (Q1 2016: EUR -139,3 Mio.) erwirtschaftet. Die Mieterlöse belaufen sich im Q1 2017 auf EUR 57,1 Mio. nach EUR 58,2 Mio. im Q1 2016. Der leichte Rückgang um 1,9% ist vor allem eine Folge der Portfoliobereinigung im Einzelhandelsbereich in Österreich. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe (like-for-like) sind die Mieterlöse im Startquartal 2017 hingegen um 3,7% auf EUR 49,7 Mio. gestiegen. Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 17,8 Mio. (Q1 2016: EUR 57,2 Mio.). Das Finanzergebnis konnte auf EUR 93,0 Mio. deutlich verbessert werden (Q1 2016: EUR -37,3 Mio.). Das ist vor allem eine Folge positiver Bewertungseffekte bei den Beteiligungen an CA Immo und BUWOG.

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt EUR -21,0 Mio. (Q1 2016: EUR -101,4 Mio.) und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich dabei auf EUR 22,2 Mio. nach EUR 19,0 Mio. im Q1 2016, was im Wesentlichen auf eine Erholung des Rubel-Wechselkurses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist. Insgesamt beläuft sich das Konzernergebnis somit auf EUR 80,7 Mio. (Q1 2016: EUR -240,7).

„In den zurückliegenden Monaten haben wir die IMMOFINANZ erneut stärker gemacht: Der Vermietungsgrad unseres Gesamtportfolios ist weiter auf knapp 92% gestiegen und die Kostenstrukturen wurden sowohl im Finanzierungs- als auch im Personalbereich deutlich verbessert. Mit der im Jänner dieses Jahres getätigten Refinanzierung konnten wir etwa die Finanzierungskosten mittelfristig um mehr als EUR 21,0 Mio. pro Jahr senken. Unsere Beteiligung an der CA Immo hat sich zudem in den zurückliegenden Monaten sehr gut entwickelt. Das spiegelt sich in unserem Finanzergebnis positiv wider. Unsere CA Immo Aktien stehen per Ende März auf Basis einer marktnahen Bewertung mit EUR 630,7 Mio. in unseren Büchern, gemessen am EPRA NAV wären es sogar rund EUR 693,0 Mio. Das liegt deutlich über unserem Kaufpreis von ursprünglich EUR 603,7 Mio.“, kommentiert Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, die Entwicklung. „Durch den vor kurzem vom Handelsgericht genehmigten Vergleich zur Beendigung der gerichtlichen Überprüfung des Umtauschverhältnisses der 2010 stattgefundenen Verschmelzung von IMMOEAST und IMMOFINANZ haben wir zudem die letzte historische Rechtsstreitigkeit auf AktionärsEbene beigelegt.“

Der Finanzierungsaufwand sank im Q1 um 7,6% auf EUR -26,7 Mio. Dies ist u.a. auf die Zinsersparnis im Zuge der zu Jahresbeginn durchgeführten incentivierten Wandlung von 43,4% der Wandelanleihe 2018 (Kupon: 4,25%) und der Emission der neuen Wandelanleihe 2024 (Kupon: 2,0%) zurückzuführen. Die Personalkosten (exklusive Russland) belaufen sich auf EUR -9,3 Mio. (Q1 2016: -11,5 Mio.) und konnten damit um mehr als 19,0% gesenkt werden.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios (exklusive Russland) hat sich per 31. März 2017 auf 91,9% erhöht (31. Dezember 2016: 89,6%). Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad dabei auf 89,2% gesteigert werden (31. Dezember 2016: 87,3%). Die Einzelhandelsimmobilien sind mit 95,7% bereits nahezu voll vermietet (31. Dezember 2016: 93,0%). Der Vermietungsgrad im Bereich Retail Moskau erhöhte sich per 31. März 2017 auf 88,3% (31. Dezember 2016: 87,7%).

Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** belaufen sich im 1. Quartal 2017 auf EUR 57,1 Mio. nach EUR 58,2 Mio. im 1. Quartal 2016. Der leichte Rückgang um 1,9% ist vor allem eine Folge der Portfoliobereinigung im Einzelhandelsbereich in Österreich. So reduzierten sich im Betrachtungszeitraum die Mieterlöse im Einzelhandel um 4,3% auf EUR 24,2 Mio., im Bürobereich hingegen stiegen sie um 1,3% auf EUR 28,1 Mio.

Das **Ergebnis aus Asset Management** liegt mit EUR 39,5 Mio. um 3,6% unter dem Vergleichswert 2016 (EUR 40,9 Mio.). Die Immobilienaufwendungen beliefen sich dabei auf EUR -20,4 Mio. (Q1 2016: EUR -20,1 Mio.) und sind gekennzeichnet durch höhere Instandhaltungsaufwendungen aufgrund der Modernisierungsarbeiten und des Roll-outs der Marke myhive im Bürobereich (EUR -3,4 Mio. nach EUR -2,2 Mio.) und einen Anstieg der Ausbaurkosten für neuvermietete Flächen (EUR -3,8 Mio. nach EUR -0,5 Mio.) als Folge des Abschlusses großflächiger Mietverträge. Deutliche Rückgänge wurden hingegen bei den Hauseigentümergebietskosten (EUR -4,4 Mio. nach EUR -5,4 Mio.) sowie den Forderungsabschreibungen (EUR 0,05 Mio. nach EUR -1,4 Mio.) verzeichnet.

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** beträgt im Berichtszeitraum EUR -6,0 Mio. (Q1 2016: EUR 0,5 Mio.) und ist eine Folge der Portfoliooptimierung. Die währungsbereinigten Bewertungseffekte beziehen sich dabei u.a. auf kleinere und nicht strategiekonforme Bürogebäude und Einzelhandelsobjekte in Österreich.

Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** beläuft sich auf EUR -5,8 Mio. (Q1 2016: EUR 27,7 Mio.) und ist im Wesentlichen eine Folge von Mehrkosten bei Vorratsimmobilien im *Gerling Quartier*. Die währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen belief sich auf EUR 5,3 Mio. und ist auf die Projektentwicklungen in Deutschland (*FLOAT, trivago Campus, Cluster Produktionstechnik*) zurückzuführen (Q1 2016: EUR 38,9 Mio.).

Das **operative Ergebnis** beträgt somit EUR 17,8 Mio. und liegt damit um 68,9% unter dem Vorjahreswert (EUR 57,2 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen dabei mit EUR -11,1 Mio. um 22,1% unter dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR -14,2 Mio.) und sind vor allem auf gesunkene Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR -1,9 Mio. nach EUR -5,8 Mio.) zurückzuführen.

Die **währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen** beläuft sich auf EUR -3,1 Mio. (Q1 2016: EUR -110,9 Mio.). Das **Finanzergebnis** beträgt EUR 93,0 Mio. (Q1 2016: EUR -37,3 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 7,6% auf EUR -26,7 Mio. (Q1 2016: EUR -29,0 Mio.). Dies ist u.a. auf die Zinsersparnis im Zuge der zu Jahresbeginn durchgeführten incentivierten Wandlung von 43,4% der Wandelanleihe 2018 (Kupon: 4,25%) und der Emission der neuen Wandelanleihe 2024 (Kupon: 2,0%) zurückzuführen. Das **sonstige Finanzergebnis** beträgt EUR -15,6 Mio. (Q1 2016: EUR 17,3 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR -4,4 Mio. sowie dem Ergebniseffekt aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 in Höhe von EUR -12,5 Mio. Die Bewertung der BUWOG-Aktien zum Börsenkurs per 31. März trägt weitere EUR 2,0 Mio. bei.

Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** in Höhe von EUR 134,1 Mio. (Q1 2016: EUR -18,3 Mio.) setzen sich zum überwiegenden Teil aus den Ergebnisanteilen der CA Immo in Höhe von EUR 6,5 Mio. und einer marktnahen Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien (Buchkurs per 31. März 2017: EUR 24,55) im Ausmaß von EUR 84,1 Mio. sowie aus dem Gewinn aus dem Verkauf von 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 18,0 Mio. und einer Bewertung zum Börsenkurs anlässlich der Beendigung der Equity-Bilanzierung in Höhe von EUR 25,8 Mio. zusammen. Nachdem IMMOFINANZ-CEO Oliver Schumy am 6. März 2017 sein Mandat als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der BUWOG zurückgelegt hat, übt die IMMOFINANZ keinen maßgeblichen Einfluss mehr im Sinne von IAS 28 auf die BUWOG Gruppe aus. Die Bewertung der BUWOG-Aktien erfolgt daher ab nun ergebniswirksam zum Schlusskurs an der Wiener Börse am jeweiligen Bilanzstichtag.

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** liegt folglich bei EUR 107,0 Mio. (Q1 2016: EUR -114,6 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR -5,3 Mio. (Q1 2016: EUR -24,7 Mio.).

Das **Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen** in Höhe von EUR -21,0 Mio. (Q1 2016: EUR -101,4 Mio.) umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich dabei auf EUR 22,2 Mio. nach EUR 19,0 Mio. im 1. Quartal 2016, was im Wesentlichen auf eine Erholung des Rubel-Wechselkurses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist. Der Vermietungsgrad der fünf Moskauer Einkaufszentren betrug 88,3% per 31. März 2017 (31. Dezember 2016: 87,7%). Die währungsbereinigte Neubewertung – sie entspricht der Wertveränderung in US-Dollar, umgerechnet in Euro – des russischen Immobilienvermögens beläuft sich im 1. Quartal 2017 auf EUR -2,7 Mio. (Q1 2016: EUR -71,7 Mio.).

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** beläuft sich für das 1. Quartal 2017 auf EUR 101,7 Mio. (Q1 2016: EUR -139,3 Mio.). Das **Konzernergebnis** (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen

Geschäftsbereichen) beträgt EUR 80,7 Mio. (Q1 2016: EUR -240,7 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,07 (Q1 2016: EUR -0,24). Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 3,14 (31. Dezember 2016: EUR 3,12).

Der **nachhaltige FFO 1** (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen und Immobilienentwicklung) liegt bei EUR 10,6 Mio. (Q1 2016: EUR 2,5 Mio.). Der **FFO 2** (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) beträgt EUR 4,7 Mio. (Q1 2016: EUR 3,0 Mio.).

Die **liquiden Mittel** sind per 31. März 2017 mit EUR 469,0 Mio. ausgewiesen (31. Dezember 2016: EUR 189,3 Mio.). Der Anstieg ist die Folge der mehrstufigen Refinanzierungstransaktion im Jänner, bei der u.a. eine neue Wandelanleihe mit Laufzeit 2024 begeben und rund 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien am Markt platziert worden sind. Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer **Eigenkapitalquote** von 40,3% (31. Dezember 2016: 37,8%) sowie einem **Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV)** von 44,3% bzw. 48,2% inkl. Russland (31. Dezember 2016: 49,0% bzw. inkl. Russland 52,2%).

Ausblick

Die Abtrennung der russischen Einzelhandelsimmobilien mittels Verkauf oder Abspaltung soll wie angekündigt bis Ende 2017 abgeschlossen werden. Die im Zuge der Präsentation der Jahreszahlen 2016R abgegebene Einschätzung hinsichtlich der Faktoren für das mittelfristige Wachstum des nachhaltigen FFO1 wird bestätigt. Für das laufende Geschäftsjahr 2017 ist die Zahlung einer Dividende geplant.

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das 1. Quartal 2017 zum Stichtag 31. März 2017 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 30. Mai 2017 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 4,0 Mrd. (exkl. Russland), das sich auf mehr als 230 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