

IMMOFINANZ: Stabiles operatives Ergebnis im Q1 2016R

KENNZAHLEN (IN MEUR)*	Q1 2016R	Δ IN %	Q1 2015/16
Mieterlöse	76,8	-6,5%	82,2
Ergebnis aus Asset Management	54,5	3,9%	52,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,7	-34,2%	1,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1,4	30,2%	-1,9
Operatives Ergebnis	45,3	-3,6%	46,9
Neubewertungen	-8,6	n.a.	241,1
Finanzergebnis	10,9	n.a.	-106,8
Konzernergebnis	21,9	-81,0%	115,0
FFO 1 (exkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	9,3	17,3%	7,9
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	10,0	11,4%	9,0

* Die Vergleichszahlen 2015/16 wurden angepasst. Das Rumpfgeschäftsjahr 2016R umfasst acht Monate von Mai bis Dezember 2016.

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2016 ein im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabiles operatives Ergebnis in Höhe von EUR 45,3 Mio. (Q1 2015/16: EUR 46,9 Mio.). Die Mieterlöse reduzierten sich aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau und plangemäß durchgeführter Immobilienverkäufe von EUR 82,2 Mio. auf EUR 76,8 Mio. In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zum 4. Quartal 2015/16 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse im 1. Quartal 2016R insgesamt eine stabile Entwicklung auf. Als Folge gesunkener Immobilienaufwendungen konnte das Ergebnis aus Asset Management um 3,9% auf EUR 54,5 Mio. verbessert werden. Das Konzernergebnis beläuft sich auf EUR 21,9 Mio. (Q1 2015/16: EUR 115,0 Mio.). Das ist vor allem eine Folge der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabileren Rubelentwicklung, die zu einer deutlich verringerten währungsbedingten Neubewertung des Immobilienvermögens geführt hat (EUR -6,8 Mio. nach EUR 184,8 Mio. im Vergleichszeitraum).

„Im zurückliegenden ersten Quartal haben wir uns im operativen Geschäft unverändert auf Qualitäts- und Effizienzsteigerungen, die Bindung bestehender und die Gewinnung neuer Mieter sowie auf eine Optimierung unseres Angebots und die Ausrollung unseres neuen internationalen Bürokonzepts myhive konzentriert. Weiters eröffneten wir seit Anfang Mai drei STOP SHOPS in Polen und Serbien. Diese weisen eine Mietfläche von insgesamt rund 13.500 m² auf und sind voll vermietet“, sagt CEO Oliver Schumy.

Ergebnisentwicklung im Detail

Die Mieterlöse reduzierten sich aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau und plangemäß durchgeführter Immobilienverkäufe von EUR 82,2 Mio. auf EUR 76,8 Mio. In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zum Vorquartal wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse im 1. Quartal 2016R insgesamt eine stabile Entwicklung auf und belaufen sich auf EUR

67,8 Mio. (Q4 2015/16: EUR 68,3 Mio.). Im Vergleich zum 4. Quartal 2015/16 sind die Mieterlöse aus Russland um EUR 0,7 Mio. auf EUR 18,3 Mio. gesunken. Dem stehen leichte Zuwächse in Rumänien gegenüber.

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios beträgt per 31. Juli 2016 86,4% (30. April 2016: 86,3%). Im Bürobereich liegt der Vermietungsgrad stabil bei 81,6% (30. April 2016: 81,7%), im Einzelhandelsbereich liegt er bei 91,2% (91,1%) bzw. exklusive Russland stabil bei 94,6% (30. April 2016: 94,1%).

Als Folge gesunkener Immobilienaufwendungen konnte das Ergebnis aus Asset Management um 3,9% auf EUR 54,5 Mio. verbessert werden. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 0,7 Mio. (Q1 2015/16: EUR 1,0 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien sowie kleinere Bürogebäude in Österreich verkauft. Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Im 1. Quartal 2016R belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -1,4 Mio. (Q1 2015/16: EUR -1,9 Mio.).

Aufgrund der im Jahresvergleich deutlich stabileren Rubelentwicklung im 1. Quartal beläuft sich die währungsbedingte Neubewertung des Immobilienvermögens auf EUR -6,8 Mio. (Q1 2015/16: EUR 184,8 Mio.). Diese ergibt sich aus der Bewertung der russischen Immobilien in US-Dollar und der Umrechnung der in Rubel bilanzierten Immobilienwerte in den lokalen russischen Gesellschaften. Die währungsbereinigte Neubewertung beläuft sich auf EUR -4,4 Mio., nachdem diese im Vorjahresquartal aufgrund der Abwicklung eines Investitionsvertrags mit der Stadt Moskau für das Einkaufszentrum *GOODZONE* EUR 53,4 Mio. betragen hat. Das EBIT für das 1. Quartal 2016R beträgt somit EUR 32,8 Mio. (Q1 2015/16: EUR 286,4 Mio.).

Das Finanzergebnis beläuft sich bei einem gesunkenen Netto-Finanzierungsaufwand auf EUR 10,9 Mio. nach EUR -106,8 Mio. Darin sind Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 11,9 Mio. enthalten (Q1 2015/16: EUR -93,0 Mio.). Negative Effekte im sonstigen Finanzergebnis in Höhe von EUR -19,0 Mio. sind im Wesentlichen auf die Bewertung von Derivaten zurückzuführen. Dem stehen positive Effekte aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen in Höhe von EUR 55,3 Mio. gegenüber. Dies ist auf den anteiligen Ergebnisbeitrag der BUWOG bzw. den Gewinn aus dem Verkauf von rund 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien zurückzuführen.

Die Steueraufwendungen betragen im Berichtszeitraum EUR -20,7 Mio. (Q1 2015/16: EUR -70,4 Mio.). Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR 21,9 Mio. (Q1 2015/16: 115,0 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,02 (Q1 2015/16: EUR 0,11). Der NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 3,41 (Q1 2015/16: EUR 3,39).

Der Cashflow aus dem Ergebnis (vor Steuern) verringerte sich um 8,9% von EUR 51,7 Mio. auf EUR 47,1 Mio. Der FFO1 (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) verbesserte sich im Jahresvergleich um 17,3% auf EUR 9,3 Mio., der FFO2 (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) beträgt EUR 10,0 Mio. nach EUR 9,0 Mio.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 um EUR 423,6 Mio. auf EUR 795,2 Mio. erhöht. Das entspricht EUR 0,82 je Aktie (exklusive eigene Aktien) und ist eine Folge des Verkaufs von 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien.

Ausblick

„Nachdem wir den Erwerb von rund 26% sowie vier Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG binnen kürzester Zeit abschließen und die kartellrechtlichen Freigaben in sechs Ländern erhalten haben, gilt es in den kommenden Monaten gemeinsam mit der CA Immo an den Details der geplanten Verschmelzung zu arbeiten. Der diesbezügliche Prozess wurde gestartet und Arbeitsgruppen gebildet. Ziel ist, dass die über die

Verschmelzung entscheidenden Hauptversammlungen im Sommer 2017 stattfinden“, erklärt CEO Oliver Schumy. „Parallel dazu bereiten wir die Abtrennung unseres Russland-Portfolios vor. Da dieses einer anderen Marktdynamik unterliegt und ein höheres Risikoprofil als unser übriges Portfolio aufweist, wollen wir unsere fünf Moskauer Einkaufszentren vor der Verschmelzung mit der CA Immo verkaufen oder abspalten. Auch hier arbeiten wir zügig an der Umsetzung.“

Es ist unverändert geplant, für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 eine Basisdividende in Höhe von 6 Cents je Aktie auszuschütten.

Die Entwicklung im Detail sowie weitere Kennzahlen finden Sie in den beigefügten Dokumenten (siehe PDF anbei).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2016 zum Stichtag 31. Juli 2016 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 21. September 2016 abrufbar.

Über die IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel und Büro in derzeit acht Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Moskau. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 5,4 Mrd., das sich auf mehr als 360 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