

IMMOFINANZ verkauft Einzelhandelsportfolio Moskau an FORT Group

- Kaufvertrag unterzeichnet, Closing bis Ende Dezember 2017 erwartet
- FORT Group übernimmt gesamtes Einzelhandelsportfolio Moskau von IMMOFINANZ in einem Share Deal
- Kein weiterer liquiditätsbelastender Eigenkapitalzuschuss für das russische Portfolio notwendig
- Zuzüglich Finanzpassiva beläuft sich der Kaufpreis für das Bruttovermögen auf umgerechnet bis zu rund EUR 901 Mio., das entspricht einem Kaufpreis für das Reinvermögen von bis zu umgerechnet rund EUR 226 Mio.
- Erwarteter Endkonsolidierungseffekt auf das Konzerneigenkapital in Höhe von voraussichtlich EUR -169 Mio. bzw. EUR -0,15 auf den EPRA NAV je Aktie (Basis: Werte vom 30. Juni 2017); Upside aus Earn-outs und Steuerrückerstattungen von umgerechnet bis zu rund EUR 151 Mio.

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG haben heute beschlossen, das gesamte Einzelhandelsportfolio Moskau an die russische FORT Group zu verkaufen. Die FORT Group ist ein zentraler Player am St. Petersburger Einzelhandelsimmobilienmarkt, der mit dieser Akquisition nach Moskau expandiert. Die Transaktion ist für die IMMOFINANZ das Ergebnis eines mehrstufigen, strukturierten Verkaufsprozesses. Der Kaufvertrag wurde heute unterzeichnet; das Closing wird bis Ende Dezember 2017 erwartet nach Erfüllung üblicher Closing-Bedingungen. Hierzu zählt auch die Refinanzierung des Portfolios durch die FORT Group.

Verkaufsgegenstand ist jene österreichische Beteiligungsholding, in der sämtliche Beteiligungen an Objektgesellschaften, die das Einzelhandelsportfolio Moskau halten, zusammengefasst sind. Die Transaktion erfolgt als Share Deal, womit das gesamte zur Veräußerung gehaltene Vermögen (per 30. Juni 2017: EUR 1.068 Mio.) und die gesamten zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten (per 30. Juni 2017: EUR 822 Mio.) des Einzelhandelsportfolios Moskau auf die FORT Group übergehen. Der darin enthaltene Wert des Immobilienvermögens betrug insgesamt EUR 976 Mio. Zusätzlich übernimmt die FORT Group noch eine russische Grundbesitzgesellschaft (Immobilienvermögen per 30. Juni 2017: EUR 4 Mio.). Das abgehende Reinvermögen beträgt per 30. Juni 2017 insgesamt EUR 250 Mio.

Zuzüglich Finanzpassiva (per 30. Juni 2017: EUR 675 Mio.) beläuft sich der Kaufpreis für das Bruttovermögen auf umgerechnet bis zu rund EUR 901 Mio. Der Kaufpreis für das Reinvermögen beträgt dabei umgerechnet bis zu rund EUR 226 Mio. (RUB 15 Mrd.; Nominalbeträge in RUB umgerechnet mit dem Konzernkurs EUR/RUB von 66,2425 per 30. Juni 2017). Darin enthalten sind ein bis Jänner 2022 gestundeter und garantierter Betrag von EUR 14,5 Mio. und ein ebenfalls im Jahr 2022 zu zahlender, aber von den Umsätzen der Shopping Center des Jahres 2021 abhängiger Earn-out von bis zu RUB 9 Mrd. (rund EUR 136 Mio.).

Strategiekonforme Transaktion

Das russische Einzelhandelsportfolio unterliegt einer anderen Marktdynamik und weist ein höheres Risikoprofil als das übrige IMMOFINANZ-Portfolio auf. „Das unverändert schwierige Marktumfeld in Russland hat in den letzten Geschäftsjahren die gesamte Vermögens- und Ertragslage des Konzerns signifikant belastet. Wie angekündigt, trennen wir uns nun strategiekonform von den russischen Einzelhandelsimmobilien. Der Verkauf ermöglicht eine unmittelbare Eigenkapitalfreisetzung und resultiert in einer deutlichen Reduktion der Finanzverbindlichkeiten sowie der durchschnittlichen Finanzierungskosten. Des Weiteren ist mit dem Verkauf zukünftig kein weiterer, die Liquidität belastender Eigenkapitalzuschuss für das russische Einzelhandelsportfolio erforderlich“, kommentiert Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, die Transaktion. „Die IMMOFINANZ kann sich damit vollumfänglich auf ihr weiteres Wachstum zu einem der größten Player am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt konzentrieren.“

Das Einzelhandelsportfolio Moskau weist per 30. Juni 2017 einen Loan-to-Value von 69,1% auf. Sowohl im Fall eines Spin-offs als auch bei einem Verbleib des Einzelhandelsportfolios Moskau bei der IMMOFINANZ wären für den Schuldendienst und für die Implementierung eines Programms zur Repositionierung der Einkaufszentren insgesamt Liquiditätsabflüsse von rund EUR 250 Mio. erforderlich gewesen.

Voraussichtlicher Ergebniseffekt

Das Ertragspotenzial aus dem umsatzabhängigen Earn-out von bis zu RUB 9 Mrd. (umgerechnet rund EUR 136 Mio.) kann voraussichtlich bilanziell nicht beim Verkauf erfasst werden; es stellt somit eine Upside in Form einer stillen Reserve dar. Weiters würde IMMOFINANZ noch mit bis zu RUB 1 Mrd. (umgerechnet rund EUR 15 Mio.) an einem positiven Ausgang laufender Steuerrückerstattungsverfahren, die bis Ende des Jahres 2018 abgeschlossen sein sollten, partizipieren. Basierend auf den Wertansätzen vom 30. Juni 2017 ist daher mit einem Ergebniseffekt aus der Endkonsolidierung von voraussichtlich rund EUR -169 Mio. zu rechnen, der insbesondere auf historisch entstandene Firmenwerte (EUR -58 Mio.) und das Immobilienvermögen (EUR -111 Mio. unter Berücksichtigung latenter Steuern) entfällt.

Da die funktionale Währung des Einzelhandelsportfolios Moskau der Rubel (RUB) ist, hat zudem mit dem Closing die Reklassifizierung von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung zu erfolgen. Diese waren in den zurückliegenden Jahren gemäß IAS 21 über das sonstige Ergebnis (other comprehensive income, OCI) de facto direkt im Eigenkapital zu erfassen und belaufen sich auf rund EUR -533 Mio.* Diese Reklassifizierung ist weder cash-wirksam, noch werden beim Abgang das Konzern-Eigenkapital oder der EPRA NAV gemindert. Die negativen Fremdwährungsdifferenzen resultieren daraus, dass der Einstieg in den russischen Markt zu Zeiten eines, am heutigen Wechselkurs EUR/RUB gemessen, deutlich stärkeren Rubels erfolgt ist.

Insgesamt ist durch die Endkonsolidierung des Einzelhandelsportfolios Moskau aus der Sicht vom 30. Juni 2017 mit einem Effekt auf den EPRA NAV je Aktie in Höhe von EUR -0,15 zu rechnen. Für das Geschäftsjahr 2017 ist unverändert die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,06 je Aktie geplant.

* Siehe Halbjahresfinanzbericht 2017 Seite 59 und 68ff (zzgl. OCI aus einer russischen Grundbesitzgesellschaft)

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 4,1 Mrd., das sich auf mehr als 240 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
IMMOFINANZ
T +43 (0)1 88 090 2290
M +43 (0)699 1685 7290
communications@immofinanz.com
investor@immofinanz.com