

IMMOFINANZ mit gestärkter Ertragskraft: Operatives Ergebnis im Halbjahr mehr als verdreifacht, FFO1 um 74% gestiegen

- Mieterlöse um 3,5% auf EUR 119,0 Mio. erhöht
- Vermietungsgrad auf neuem Bestwert von 94,7%
- Operatives Ergebnis auf EUR 114,8 Mio. (VJ: EUR 33,8 Mio.) mehr als verdreifacht
- FFO 1 (exkl. CA Immo) erreicht EUR 48,4 Mio. (+73,8%)
- Konzernergebnis bei EUR 86,2 Mio. (VJ: EUR 105,3 Mio.)
- Robuste Bilanz: Netto-LTV von 41,0%, Liquidität auf EUR 563,7 Mio. erhöht, Finanzierungskosten auf 1,87% (exkl. Derivate) gesunken
- EPRA NAV je Aktie nach Dividendenausschüttung von EUR 0,70 bei EUR 28,23 (31.12.2017: EUR 28,6) – bereinigt um Ausschüttung +1,1%
- Ausblick für FFO 1 im Jahr 2019 von über EUR 100,0 Mio. (exkl. CA Immo) bestätigt

KENNZAHLEN (IN MEUR)	H1 2018	Δ IN %	H1 2017
Mieterlöse	119,0	3,5%	114,9
Ergebnis aus Asset Management	94,8	19,8%	79,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	20,6	≥ 100%	2,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	24,2	n/a	-28,9
Operatives Ergebnis	114,8	≥ 100,0%	33,8
Finanzergebnis	1,5	-98,6%	104,4
Ergebnis vor Steuern	125,6	-10,4%	140,2
Konzernergebnis	86,2	-18,1%	105,3
FFO 1 vor Steuern (exkl. CA Immo)	48,4	73,8%	27,8
FFO 1 vor Steuern je Aktie (exkl. CA Immo) in EUR	0,43	59,7%	0,27

Die IMMOFINANZ hat im 1. Halbjahr 2018 das operative Ergebnis auf EUR 114,8 Mio. mehr als verdreifacht (Q1-2 2017: EUR 33,8 Mio.). Die Mieterlöse wurden um 3,5% auf EUR 119,0 Mio. gesteigert. Das Ergebnis aus Asset Management hat sich – infolge der höheren Mieterlöse und deutlicher Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen – im 1. Halbjahr um 19,8% auf EUR 94,8 Mio. verbessert. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen liegt mit EUR 20,6 Mio. deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 2,0 Mio., und das Ergebnis aus Immobilienentwicklung drehte nach einem Verlust im Vorjahr stark ins Positive auf EUR 24,2 Mio.

Im Finanzergebnis profitierte der Konzern zum einen von einem stark gesunkenen Finanzierungsaufwand. Dieser hat sich aufgrund der im Vorjahr getätigten Refinanzierungen um 35,3% auf EUR -33,8 Mio. verringert. Zum anderen sind wie erwartet die hohen positiven Bewertungseffekte bei CA Immo und BUWOG aus dem Vorjahr infolge der sehr guten Aktienkursentwicklung weggefallen, womit das Finanzergebnis bei EUR 1,5 Mio. nach EUR 104,4 Mio. zu liegen kommt. Das Konzernergebnis für das 1. Halbjahr beläuft sich somit auf EUR 86,2 Mio. nach EUR 105,3 Mio. Das entspricht einem Gewinn je Aktie (unverwässert) in Höhe von EUR 0,79 (Q1-2 2017: EUR 1,05).

„Die IMMOFINANZ kann über ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2018 berichten. Die gesetzten Maßnahmen greifen und wir sehen nun die erwartete Verbesserung unserer Kennzahlen. So haben wir zum Halbjahr mit EUR 114,8 Mio. bereits ein höheres operatives Ergebnis erwirtschaftet als im gesamten Geschäftsjahr 2017“, sagt Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ. „Die Entwicklung unserer nachhaltigen Funds from Operations unterstreicht unsere gestärkte Ertragskraft. So hat sich unser FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft um rund 74% auf 48,4 Mio. Euro verbessert. Beim FFO 1 je Aktie zeigt sich ein Anstieg von knapp 60% auf 0,43 Euro. Insgesamt liegen wir somit sehr gut im Plan, unsere FFO-Guidance für 2019, die auf mehr als 100 Mio. Euro lautet, zu erfüllen“. In diesem FFO sind weder die Dividende noch ein wirtschaftlicher Anteil der CA Immo berücksichtigt.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich auf EUR 125,6 Mio. (Q1-2 2017: EUR 140,2 Mio.). Die Ertragssteuern in Höhe von EUR -36,2 Mio. Euro liegen über dem Wert des Vorjahreszeitraums (EUR -27,0 Mio.). Mit EUR -31,9 Mio. entfällt davon aber der weitaus größte Teil auf latente Ertragsteuern, die mögliche, in späteren Geschäftsjahren anfallende laufende Ertragsteuern vorwegnehmen. Darin enthalten sind u.a. EUR -18,2 Mio. latente Steuern aus Immobilienbewertungen.

Das Konzernergebnis kommt bei EUR 86,2 Mio. zu liegen (Q1-2 2017: EUR 105,3 Mio.) und entspricht einem Gewinn je Aktie (unverwässert) von EUR 0,79 (Q1-2 2017: EUR 1,05).

Robuste Bilanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 45,6% (31. Dezember 2017: 46,3%) und einem Netto-Loan-to-Value von 41,0% (31. Dezember 2017: 40,8%). Dieser liegt am unteren Ende der Zielbandbreite von 40 bis 45%. Die liquiden Mittel erhöhten sich auf EUR 563,7 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 477,9 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten sind erneut gesunken und liegen per Ende Juni bei 1,87% exklusive Derivate (31. Dezember 2017: 1,97%) bzw. 2,19% inklusive Derivate (31. Dezember 2017: 2,31%).

Der EPRA NAV je Aktie zum 30. Juni 2018 beläuft sich nach der Dividendenzahlung von EUR 0,70 auf EUR 28,23 (31. Dezember 2017: EUR 28,60). Bereinigt um diese Ausschüttung ergibt sich ein Zuwachs um 1,1%. Der Buchwert je Aktie reflektiert mit EUR 25,14 (31. Dezember 2017: EUR 25,28) ebenfalls die erfolgte Dividendenausschüttung (bereinigt: plus 2,2%).

Vermietungsgrad auf neuem Bestwert

Das Immobilienportfolio umfasst per 30. Juni 2018 229 Objekte mit einem Buchwert von EUR 4,3 Mrd. Der Großteil davon – rund 86% oder 3,7 Mrd. Euro – sind Bestandsobjekte. Der Vermietungsgrad hat zum Halbjahr einen neuen Bestwert von 94,7% erreicht (31. Dezember 2017: 94,2%, 30. Juni 2017: 92,8%). Auf Basis der IFRS-Mieterlöse ergibt sich eine Bruttorendite von 6,3% (31. Dezember 2017: 6,4%). Die um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen bereinigten Mieterlöse (like-for-like) stiegen im 1. Halbjahr um 2,2% auf EUR 98,2 Mio.

Ausblick

Ein Abschluss des Verkaufs der rund 26%-Beteiligung an der CA Immo an Starwood für EUR 757,9 Mio. wird bis Ende des 3. Quartals 2018 erwartet. Durch den Verkauf wird die IMMOFINANZ in einer Gesamtinvestitionsrechnung auf Sicht von rund zwei Jahren einen Gewinn von insgesamt rund 184 Mio. Euro erzielt haben. Das entspricht einem Return on Investment von rund 30 Prozent.

Für den Erwerb der 29,1%-Beteiligung an der S IMMO AG werden aktuell die kartellrechtlichen Bewilligungen in mehreren Ländern eingeholt. Mit einem Abschluss der Transaktion wird unverändert bis Ende des 3. Quartals 2018 gerechnet.

Der Ausblick, wonach der FFO 1 im Geschäftsjahr 2019 (exklusive wirtschaftlichem Anteil an der CA Immo) 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 um 3,5% auf EUR 119,0 Mio. nach EUR 114,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 3,6% auf EUR 165,8 Mio. (Q1-2 2017: EUR 160,1 Mio.). Die Immobilienaufwendungen liegen mit EUR -28,4 Mio. um 31,8% unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1-2 2017: EUR -41,7 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurkosten (EUR -0,8 Mio. nach EUR -6,5 Mio.), den Leerstandskosten (EUR -4,9 Mio. nach EUR -6,1 Mio.) sowie den Instandhaltungsaufwendungen (EUR -7,9 Mio. nach EUR -8,8 Mio.).

Die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen führen zu einem Anstieg des **Ergebnisses aus Asset Management** um 19,8% auf EUR 94,8 Mio. (Q1-2 2017: EUR 79,1 Mio.). Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** liegt mit EUR 20,6 Mio. deutlich über dem Vergleichswert von EUR 2,0 Mio. Das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** drehte nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum stark ins Positive auf EUR 24,2 Mio. (Q1-2 2017: EUR -28,9 Mio.) und ist insbesondere eine Folge von positiven Neubewertungseffekten bei den Projektentwicklungen FLOAT und trivago-Campus in Düsseldorf.

Das **operative Ergebnis** hat sich auf EUR 114,8 Mio. mehr als verdreifacht (Q1-2 2017: EUR 33,8 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich dabei auf EUR -27,8 Mio. (Q1-2 2017: EUR -23,8 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 -1,4 Mio. betreffen Kosten im Zusammenhang mit der Vereinfachung der Konzernstruktur. Bereinigt um diese einmaligen Faktoren betragen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen EUR -22,4 Mio. und liegen somit um 5,7% unter dem Vorjahreswert. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -15,7 Mio. um 8,3% unter dem Vorjahreswert (Q1-2 2017: EUR -17,2 Mio.).

Die **Neubewertung von Immobilienvermögen** beläuft sich auf EUR 9,4 Mio. (Q1-2 2017: EUR 2,7 Mio.). Der **Finanzierungsaufwand** ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen wie erwartet deutlich um 35,3% auf EUR -33,8 Mio. gesunken (Q1-2 2017: EUR -52,2 Mio.). Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** belaufen sich auf EUR 31,3 Mio. (davon entfallen EUR 24,0 Mio. auf die CA Immo-Beteiligung), nachdem diese im Vorjahr durch Bewertungseffekte aufgrund der sehr positiven Aktienkursentwicklungen bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst waren (Q1-2 2017: EUR 164,2 Mio.). Insgesamt beträgt das **Finanzergebnis** somit EUR 1,5 Mio. (Q1-2 2017: EUR 104,4 Mio.).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** liegt bei EUR 125,6 Mio. (Q1-2 2017: EUR 140,2 Mio.). Die Ertragssteuern betragen EUR -36,2 Mio. (Q1-2 2017: EUR -27,0 Mio.). Mit EUR -31,9 Mio. entfällt davon der weitaus größte Teil auf latente Ertragsteuern, die mögliche, in späteren Geschäftsjahren anfallende laufende Ertragsteuern vorwegnehmen. Darin enthalten sind u.a. EUR -18,2 Mio. latente Steuern aus Immobilienbewertungen.

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** beträgt somit EUR 89,5 Mio. (Q1-2 2017: EUR 113,1 Mio.). Auf das **Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen** entfallen EUR -3,2 Mio. (Q1-2 2017: EUR -7,9 Mio.). Hier kam es – wie bereits im Q1 2018 berichtet – zu nachträglichen Kosten im Zusammenhang mit einem Steuerverfahren bezüglich der im Geschäftsjahr 2016 veräußerten Logistikimmobilien, das der Eigentümerschaft der IMMOFINANZ zuzurechnen ist.

Das gesamte **Konzernergebnis** kommt bei EUR 86,2 Mio. zu liegen (Q1-2 2017: EUR 105,3 Mio.) und entspricht einem Gewinn je Aktie (unverwässert) von EUR 0,79 (Q1-2 2017: EUR 1,05).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das 1. Halbjahr 2018 zum Stichtag 30. Juni 2018 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 30. August 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