

IMMOFINANZ mit starker operativer Entwicklung im Startquartal 2018 – Kostensenkungen greifen

- Operatives Ergebnis auf EUR 35,5 Mio. verdoppelt
- Mieterlöse like-for-like um 3,7% gestiegen
- Finanzierungskosten um 38,6% auf EUR -16,4 Mio. gesunken
- FFO 1 auf EUR 29,1 Mio. rund verdreifacht
- Netto-LTV auf 40,6% und Finanzierungskosten (ohne Derivate) auf 1,93% erneut reduziert
- Ergebnis vor Steuern bei EUR 27,2 Mio. (EUR 107,0 Mio.) und Konzernergebnis fortgeführt bei EUR 4,3 Mio. (EUR 101,7 Mio.), nachdem Vorjahresergebnisse von Bewertungseffekten bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst waren
- Ertragssteuern (EUR -22,9 Mio.) beeinflusst v.a. durch Auflösung der Aviso Zeta sowie latente Steuern für einen möglichen Verkauf der Beteiligung an der CA Immo
- EPRA NAV je Aktie auf EUR 2,88 verbessert (31.12.2017: EUR 2,86)
- Ausblick für FFO 1 im Jahr 2019 von über EUR 100,0 Mio. (exkl. CA Immo) bestätigt

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1 2018	Δ IN %	Q1 2017
Mieterlöse	59,0	3,3%	57,1
Ergebnis aus Asset Management	45,0	14,1%	39,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,5	n/a	-6,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	1,8	n/a	-5,8
Operatives Ergebnis	35,5	≥ 100,0%	17,8
Finanzergebnis	-4,5	n/a	93,0
Ergebnis vor Steuern	27,2	-74,5%	107,0
Konzernergebnis fortgeführt	4,3	-95,7%	101,7
Konzernergebnis	1,0	-98,8%	80,7
FFO 1 vor Steuern (exkl. Erg. aus Immobilienverkäufen und Entwicklung)	29,1	≥ 100,0%	9,7
FFO 2 vor Steuern (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	32,7	≥ 100,0%	3,7

Die IMMOFINANZ hat im 1. Quartal 2018 das operative Ergebnis auf EUR 35,5 Mio. verdoppelt (Q1 2017: EUR 17,8 Mio.). Die Mieterlöse konnten um 3,3% auf EUR 59,0 Mio. gesteigert werden. Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich – infolge deutlicher Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen – ein Plus von 14,1% auf EUR 45,0 Mio. Sowohl das Ergebnis aus Immobilienverkäufen als auch das Ergebnis aus Immobilienentwicklung drehten klar ins Positive: Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen verbesserte sich auf EUR 3,5 Mio. (EUR -6,0 Mio.) und das Ergebnis aus Immobilienentwicklung auf EUR 1,8 Mio. (EUR -5,8 Mio.).

„Die in der zurückliegenden Restrukturierungsphase gesetzten Maßnahmen greifen und wir sehen nun die erwartete Verbesserung unserer Kennzahlen. Dank einer deutlich erhöhten Portfolio-Effizienz konnten wir die Immobilienaufwendungen im Jahresvergleich um rund EUR 4,3 Mio. oder 21% senken. Unser Finanzierungsaufwand hat sich aufgrund der umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen im Vorjahr um knapp

39% oder mehr als EUR 10 Mio. verringert“, kommentiert Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, die Entwicklung. „Die ‚neue‘ IMMOFINANZ ist somit sehr gut für weiteres Wachstum aufgestellt.“

Der Finanzierungsaufwand beträgt EUR -16,4 Mio. (Q1 2017: EUR -26,7 Mio.). Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 8,9 Mio., nachdem diese im Vorjahr vor allem von Bewertungseffekten bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst waren (Q1 2017: EUR 134,1 Mio.). Insgesamt liegt das Finanzergebnis somit bei EUR -4,5 Mio. (Q1 2017: EUR 93,0 Mio.). Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) liegt bei EUR 27,2 Mio. (Q1 2017: EUR 107,0 Mio.). Auf die Ertragssteuern entfallen EUR -22,9 Mio. (Q1 2017: EUR -5,3 Mio.). Diese sind v.a. durch die Auflösung der Aviso Zeta sowie den Ansatz latenter Steuern für einen möglichen Verkauf der Beteiligung an der CA Immo beeinflusst. Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beträgt EUR 4,3 Mio. (Q1 2017: EUR 101,7 Mio.). Das gesamte Konzernergebnis (inklusive nachträglichem Effekt aus dem Logistikverkauf) beläuft sich auf EUR 1,0 Mio. (Q1 2017: EUR 80,7 Mio.).

Der nachhaltige FFO 1 vor Steuern (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen und Immobilienentwicklung) hat sich auf EUR 29,1 Mio. (davon EUR 7,6 Mio. wirtschaftlicher Anteil am FFO 1 der CA Immo) rund verdreifacht (Q1 2017: EUR 9,7 Mio.). Der FFO 2 vor Steuern (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) beträgt EUR 32,7 Mio. (Q1 2017: EUR 3,7 Mio.).

Finanzierungskosten auf 1,93% gesunken

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten sind erneut gesunken und liegen per Ende März bei 1,93% exklusive Derivate (31. Dezember 2017: 1,97%) bzw. 2,27% inklusive Derivate (31. Dezember 2017: 2,31%). Der Netto Loan-to-Value hat sich auf 40,6% verbessert (31. Dezember 2017: 40,8%). Die liquiden Mittel sind auf EUR 509,4 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 477,9 Mio.) gestiegen.

Der Vermietungsgrad liegt im Vergleich zu Ende Dezember 2017 stabil bei 94,2 Prozent bei einer Bruttorendite von 6,4% (31. Dezember 2017: 6,4%).

Der EPRA NAV je Aktie hat sich auf EUR 2,88 (31. Dezember 2017: EUR 2,86) verbessert. Der EPRA Triple Net Asset Value je Aktie beträgt EUR 2,87 (31. Dezember 2017: EUR 2,84).

Ausblick

Im April 2018 wurde ein strukturiertes Bieterverfahren für einen Paketverkauf der rund 26%-Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen AG gestartet. Ein Abschluss des ergebnisoffenen Verfahrens wird im Laufe des Sommers erwartet.

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 ebenfalls im Laufe des Sommers 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 8 Cents (EUR 0,08) je Aktie geplant.

Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** stiegen um 3,3% auf EUR 59,0 Mio. nach EUR 57,1 Mio. im Vergleichsquarteral des Vorjahres. Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen sowie Neuvermietungen mehr als kompensiert werden.

Das **Ergebnis aus Asset Management** ist um 14,1% kräftig auf EUR 45,0 Mio. gestiegen (Q1 2017: EUR 39,5 Mio.). Die Immobilienaufwendungen liegen dabei mit EUR -16,1 Mio. um 21,1% deutlich unter dem Vergleichswert

(Q1 2017: EUR -20,4 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurkosten (EUR -2,2 Mio. nach EUR -3,8 Mio.), den Leerstandskosten (EUR -2,4 Mio. nach EUR -3,4 Mio.), den Hauseigentümbetriebskosten (EUR -3,9 Mio. nach EUR -4,4 Mio.) sowie den Instandhaltungsaufwendungen (EUR -3,2 Mio. nach EUR -3,4 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** drehte im Berichtszeitraum mit EUR 3,5 Mio. ins Positive (Q1 2017: EUR -6,0 Mio.). Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** verbesserte sich auf EUR 1,8 Mio. (Q1 2017: EUR -5,8 Mio.) und ist eine Folge von Neubewertungen bei den Projektentwicklungen *FLOAT* und *trivago-Campus* in Düsseldorf.

Das **operative Ergebnis** hat sich auf EUR 35,5 Mio. verdoppelt (Q1 2017: EUR 17,8 Mio.). Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich dabei auf EUR -17,0 Mio. (Q1 2017: EUR -11,1 Mio.), was u.a. auf die Auszahlung einer einmaligen Sonderbonifikation in Höhe von EUR -4,0 Mio. an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns zurückzuführen ist. Weitere 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 -11,6 Mio. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -8,3 Mio. um 9,4% unter dem Vorjahreswert (Q1 2017: EUR -9,1 Mio.).

Die **Neubewertung von Immobilienvermögen** beläuft sich auf EUR -3,7 Mio. (Q1 2017: EUR -3,6 Mio.). Der **Finanzierungsaufwand** ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen wie erwartet deutlich um 38,6% auf EUR -16,4 Mio. gesunken (Q1 2017: EUR -26,7 Mio.). Das **sonstige Finanzergebnis** ist mit EUR 1,2 Mio. im Plus, nachdem es im Vergleichsquarter des Vorjahres vor allem aus der Bewertung von Derivaten und aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 belastet war (Q1 2017: EUR -15,6 Mio.). Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** belaufen sich auf EUR 8,9 Mio., nachdem diese im Vorjahr vor allem von Bewertungseffekten bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst waren (Q1 2017: EUR 134,1 Mio.). Insgesamt beträgt das **Finanzergebnis** somit EUR -4,5 Mio. (Q1 2017: EUR 93,0 Mio.).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** liegt bei EUR 27,2 Mio. (Q1 2017: EUR 107,0 Mio.). Auf die Ertragssteuern entfallen EUR -22,9 Mio. (Q1 2017: EUR -5,3 Mio.). Davon betreffen EUR -15,2 Mio. latente Ertragssteuern, die mögliche, in späteren Geschäftsjahren anfallende laufende Ertragssteuern vorwegnehmen. Darin enthalten sind u.a. EUR -6,6 Mio. latente Steuern, die sich auf die Beteiligung an der CA Immo beziehen (outside-basis differences) und aufgrund des im April gestarteten Verkaufsprozesses gebildet worden sind. Von den laufenden Ertragssteuern in Höhe von EUR -7,7 Mio. entfallen rund EUR -3,0 Mio. auf Steuern, die aus der Auflösung der Aviso Zeta resultieren.

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** beträgt somit EUR 4,3 Mio. (Q1 2017: EUR 101,7 Mio.). Auf das **Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen** entfallen EUR -3,4 Mio. (Q1 2017: EUR -21,0 Mio.). Hier kam es zu nachträglichen Kosten im Zusammenhang mit einem Steuerverfahren der im Geschäftsjahr 2016 veräußerten Logistikimmobilien, das der Eigentümerschaft der IMMOFINANZ zuzurechnen ist.

Das **gesamte Konzernergebnis** (inklusive nachträglichem Effekt aus dem Logistikverkauf) kommt bei EUR 1,0 Mio. zu liegen (Q1 2017: EUR 80,7 Mio.).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das 1. Quartal 2018 zum Stichtag 31. März 2018 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 30. Mai 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 4,2 Mrd., 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