

## IMMOFINANZ mit gestärkter Bilanz und deutlich verbessertem Konzernergebnis in den ersten drei Quartalen 2017

- Mieterlöse like-for-like mit Anstieg um 3,9%
- Ergebnis aus Asset Management um 11,3% signifikant verbessert
- Konzernergebnis fortgeführt (exklusive Russland) auf EUR 116,3 Mio. (Vj: EUR -217,8 Mio.) und Konzernergebnis (inkl. Russland) auf EUR -59,1 Mio. (Vj: EUR -409,5 Mio.) deutlich gestiegen
- Vermietungsgrad (exkl. Russland) erreicht Bestwert von 92,9%
- Verschuldungsgrad stark gesenkt: Netto-LTV auf 42,3%\*\* (exkl. Russland) und Eigenkapitalquote auf 41,9%\*\* verbessert
- FFO 1 auf EUR 48,6 Mio. mehr als verdoppelt (Q1-3 2016: EUR 19,3 Mio.)

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1-3 2017	Δ IN %	Q1-3 2016*
Mieterlöse	174,1	0,0%	174,0
Ergebnis aus Asset Management	122,6	11,3%	110,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2,7	n/a	-28,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-26,1	n/a	18,4
Operatives Ergebnis	66,2	-10,4%	73,9
Neubewertungen	11,3	n/a	-102,7
Finanzergebnis	88,6	n/a	-143,9
Konzernergebnis fortgeführt	116,3	n/a	-217,8
Konzernergebnis	-59,1	85,6%	-409,5
FFO 1 (exkl. Erg. aus Immobilienverkäufen und Entwicklung)	48,6	≥100,0%	19,3
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	51,3	n/a	-9,1

\* Aufgrund der Angleichung des Wirtschaftsjahres an das Kalenderjahr per 31. Dezember 2016 beziehen sich die Vergleichszahlen auf den entsprechenden Zeitraum des Kalenderjahres 2016.

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.

\*\* inklusive 2. incentivierter Wandlung der Wandelanleihe 2018, die nach dem Berichtszeitraum abgewickelt worden ist

Die IMMOFINANZ hat in den ersten drei Quartalen 2017 das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen (exkl. Russland) signifikant auf EUR 116,3 Mio. (Q1-3 2016: EUR -217,8 Mio.) gesteigert. Die Mieterlöse konnten trotz fortschreitendem Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien stabil bei EUR 174,1 Mio. gehalten werden (Q1-3 2016: EUR 174,0 Mio.). Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe (like-for-like) sind die Mieterlöse deutlich um 3,9% auf EUR 138,4 Mio. gestiegen. Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich ein Zuwachs um 11,3% auf EUR 122,6 Mio., das Finanzergebnis drehte auf EUR 88,6 Mio. stark ins Plus (Q1-3 2016: EUR -143,9 Mio.). Das ist vor allem eine Folge positiver Bewertungseffekte bei den

**Beteiligungen an CA Immo und BUWOG und eines gesunkenen Finanzierungsaufwands. Insgesamt hat sich das Konzernergebnis (inkl. Russland) auf EUR -59,1 Mio. verbessert (Q1-3 2016: EUR -409,5 Mio.).**

„Wir haben in den zurückliegenden drei Quartalen große Fortschritte in unserem operativen Geschäft erzielt und unsere Bilanz deutlich gestärkt. Unser Immobilienvermögen umfasst nunmehr rund EUR 4,2 Mrd.; weitere rund EUR 660 Mio. entfallen auf unsere Beteiligung an der CA Immo. Darüber hinaus sind unsere liquiden Mittel bis Ende November durch die Auszahlung von Refinanzierungen auf rund EUR 580 Mio. angestiegen. Gleichzeitig haben wir die Zinsbelastung signifikant reduziert und unseren Verschuldungsgrad gesenkt. Dies ermöglicht uns, im nächsten Schritt ein Investment-Grade-Rating anzustreben“, kommentiert Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, die Entwicklung. „In unserem Portfolio haben wir Risiken konsequent beseitigt: Ein Meilenstein für die weitere Entwicklung der IMMOFINANZ ist dabei der Verkauf unseres Einzelhandelsportfolios Moskau.“

Der Kaufvertrag für die Moskauer Shopping Center mit der FORT Group wurde wie berichtet am 13. November 2017 unterzeichnet, das Closing der Transaktion soll im Dezember 2017 erfolgen. Aus dem Verkauf war ein negativer Bewertungseffekt von EUR -157,8 Mio. im Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen im 3. Quartal 2017 zu berücksichtigen. Die IMMOFINANZ verfügt aus der Transaktion allerdings über ein zusätzliches Ertragspotenzial von bis zu rund EUR 145 Mio., das auf zukünftigen umsatzabhängigen Earn-outs und möglichen Steuerrückerstattungen basiert (umgerechnet mit dem Konzernkurs EUR/RUB von 69,0220 per 30. September 2017).

Der Finanzierungsaufwand sank in den ersten drei Quartalen 2017 um 8,2% auf EUR -75,0 Mio. (Q1-3 2016: EUR -81,7 Mio.). Dies ist v.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. Des Weiteren wurde die mit 5,25% verzinsten EUR 100 Mio. Unternehmensanleihe Anfang des dritten Quartals getilgt.

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten ohne Russland und ohne Derivate liegen bei 2,25% bzw. bei 2,05% unter Berücksichtigung der nach dem Berichtszeitraum erfolgten zweiten incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 (31. Dezember 2016: 2,64%). Der Netto Loan-to-Value hat sich auf 46,3% (exkl. Russland) bzw. 42,3% inklusive der zweiten incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 deutlich verbessert (31. Dezember 2016: 49,0%).

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios (exklusive Russland) hat sich per 30. September 2017 um 3,3 Prozentpunkte auf 92,9% erhöht (31. Dezember 2016: 89,6%). Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad dabei auf 90,1% gesteigert werden (31. Dezember 2016: 87,3%), wobei die unter der neuen Büromarke myhive gebündelten Büroimmobilien einen Vermietungsgrad von 92,1% aufweisen. Die Einzelhandelsimmobilien sind mit 96,6% bereits nahezu voll vermietet (31. Dezember 2016: 93,0%). Die Retail Parks STOP SHOPS weisen einen Vermietungsgrad von 97,8% auf und die VIVO! Shopping Center von 95,2%.

Der nachhaltige FFO 1 (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen und Immobilienentwicklung) ist auf EUR 48,6 Mio. gestiegen (Q1-3 2016: EUR 19,3 Mio.) und der FFO 2 (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) auf EUR 51,3 Mio. (Q1-3 2016: EUR -9,1 Mio.).

Der EPRA Net Asset Value erhöhte sich um 5,1% auf rund EUR 3,2 Mrd. Aufgrund der höheren Aktienanzahl und des Bewertungseffekts aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau ergibt sich ein Rückgang des EPRA NAV je Aktie auf EUR 2,81 (31. Dezember 2016: EUR 3,12). Der EPRA Triple Net Asset Value erhöhte sich um 10,0% auf rund EUR 3,2 Mrd., der EPRA NNAV je Aktie fiel von EUR 2,97 auf EUR 2,80.

Die liquiden Mittel sind per Ende September 2017 mit EUR 242,2 Mio. gestiegen (31. Dezember 2016: EUR 189,3 Mio.) und haben sich durch erfolgreiche Refinanzierungen und den Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien bis Ende November 2017 auf rund EUR 580,0 Mio. erhöht. Die IMMOFINANZ verfügt über eine

robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 38,8% bzw. 41,9% (31. Dezember 2016: 37,8%) unter Berücksichtigung der zweiten incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018, die nach dem Berichtszeitraum stattgefunden hat.

Für das laufende Geschäftsjahr 2017 wird unverändert die Ausschüttung einer Basisdividende von EUR 0,06 je Aktie angestrebt.

## Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** entwickelten sich in den ersten drei Quartalen 2017 stabil und betragen EUR 174,1 Mio. nach EUR 174,0 Mio. in den ersten drei Quartalen 2016. Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 2,4% auf EUR 85,4 Mio., im Einzelhandelsbereich lagen sie mit EUR 75,2 Mio. aufgrund der Portfoliobereinigung in Österreich in etwa auf Vorjahresniveau.

Das **Ergebnis aus Asset Management** ist um 11,3% kräftig auf EUR 122,6 Mio. gestiegen (Q1-3 2016: EUR 110,2 Mio.). Die Immobilienaufwendungen liegen dabei mit EUR -60,2 Mio. (Q1-3 2016: EUR -71,4 Mio.) um 15,8% unter dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend dafür waren vor allem geringere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -16,0 Mio. nach EUR -20,7 Mio.), Hauseigentümergebetriebskosten (EUR -8,3 Mio. nach EUR -12,9 Mio.) und Leerstandskosten (EUR -8,9 Mio. nach EUR -10,0 Mio.). Die Ausbaurkosten für neu vermietete Flächen sind hingegen auf EUR -8,2 Mio. gestiegen (Q1-3 2016: EUR -5,1 Mio.) als Folge des Abschlusses großflächiger Mietverträge.

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** drehte mit EUR 2,7 Mio. ins Positive (Q1-3 2016: EUR -28,4 Mio.) und ist durch die kontinuierliche Portfoliooptimierung geprägt. Insgesamt beläuft sich die Neubewertung (währungsbereinigt und währungsbedingt) auf EUR -4,4 Mio. (Q1-3 2016: EUR -23,2 Mio.), wobei positiven Bewertungseffekten beim Verkauf von Immobilien in Deutschland (*Gerling Quartier*) sowie Nicht-Kernländern negative Effekte aus nicht strategiekonformen bzw. kleineren Immobilien in Österreich, Tschechien und Rumänien gegenüber stehen. Das Verkaufsvolumen beläuft sich auf EUR 152,3 Mio. (davon EUR 135,6 Mio. Asset Deals und EUR 16,7 Mio. Share Deals).

Trotz deutlich positiver Bewertungseffekte bei den Projektentwicklungen in Deutschland (EUR 24,1 Mio.), vor allem bei *trivago*, *FLOAT* und dem *Cluster Produktionstechnik*, beläuft sich das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** auf EUR -26,1 Mio. (Q1-3 2016: EUR 18,4 Mio.). Dieser Verlust ist – wie bereits im zweiten Quartal berichtet – im Wesentlichen eine Folge von Mehrkosten bei Vorratsimmobilien im *Gerling Quartier* sowie von offenen Verpflichtungen, die aus Übergabe, Mängelbehebung und Fertigstellung der Kölner Immobilien resultieren.

Das **operative Ergebnis** beträgt somit EUR 66,2 Mio. nach EUR 73,9 Mio. im Vergleichszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen dabei mit EUR -39,9 Mio. um 9,3% über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR -36,5 Mio.). Das ist u.a. auf die Ausrollung diverser Sonderprojekte zur nachhaltigen Effizienzsteigerung, etwa im IT-Bereich (EUR -2,6 Mio. nach EUR -1,4 Mio.), zurückzuführen.

Auf die **währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen** entfallen EUR 1,4 Mio. (Q1-3 2016: EUR -119,5 Mio.). Das **Finanzergebnis** drehte mit EUR 88,6 Mio. ins Plus (Q1-3 2016: EUR -143,9 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 8,2% auf EUR -75,0 Mio. (Q1-3 2016: EUR -81,7 Mio.). Dies ist v.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. Des Weiteren wurde die mit 5,25% verzinsten EUR 100 Mio. Unternehmensanleihe Anfang des dritten Quartals getilgt. Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -10,1 Mio. (Q1-3 2016: EUR -20,4 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR -10,3 Mio. sowie dem

Ergebniseffekt aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 in Höhe von EUR -12,6 Mio. Die Bewertung der verbliebenen BUWOG-Aktien zum Börsenkurs per 30. September 2017 trägt EUR 10,0 Mio. bei.

Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** sind auf EUR 175,1 Mio. (Q1-3 2016: EUR -43,4 Mio.) stark gestiegen. Diese setzen sich wie folgt zusammen: EUR 38,8 Mio. entfallen auf Ergebnisanteile der CA Immo sowie EUR 91,9 Mio. aus einer Wertaufholung der CA Immo-Aktien. EUR 18,0 Mio. sind Gewinn aus dem Verkauf von 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien sowie EUR 25,8 Mio. stammen aus einer Bewertung der BUWOG-Aktien zum Börsenkurs anlässlich der Beendigung der Bilanzierung nach der Equity-Methode. Der Buchkurs der CA Immo-Aktie liegt per 30. September 2017 bei EUR 25,67 (31. Dezember 2016: EUR 21,02).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** ist mit EUR 154,0 Mio. stark positiv (Q1-3 2016: EUR -215,9 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR -37,7 Mio. (Q1-3 2016: EUR -1,9 Mio.).

Das **Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen** beträgt EUR -175,4 Mio. und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland (Q1-3 2016: EUR -184,7 Mio.). Es ist vor allem auf einen negativen Bewertungseffekt in Höhe von EUR -157,8 Mio. in Folge der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau an die FORT Group zurückzuführen. Dieser entfällt mit EUR -56,1 Mio. auf Firmenwertabschreibungen und mit EUR -123,8 Mio. auf das Immobilienvermögen; latente Steuern in Höhe von EUR 22,2 Mio. wirken gegenläufig.

Der Kaufvertrag mit der FORT Group wurde am 13. November 2017 unterzeichnet, das Closing der Transaktion soll im Dezember 2017 erfolgen. Wie mitgeteilt, beläuft sich der Kaufpreis für das Reinvermögen auf bis zu RUB 15 Mrd. und setzt sich aus drei Kaufpreisbestandteilen zusammen: aus einem baren Kaufpreis in Höhe von RUB 5,0 Mrd. (umgerechnet mit einem Forward-Kurs zum Jahresende EUR/RUB von 69,5730: EUR 71,9 Mio.), einer garantierten Zahlung im Jänner 2022 in Höhe von RUB 1,0 Mrd. (umgerechnet mit einem fixierten Kurs EUR/RUB von 68,9655: EUR 14,5 Mio. mit einem Barwert in Höhe von EUR 9,4 Mio.) und einem nicht ansatzfähigen, von den Umsatzerlösen der Einkaufszentren im Jahr 2021 abhängigen Earn-out von bis zu RUB 9,0 Mrd., der ebenfalls im Jahr 2022 zahlbar ist. Weiters kann die IMMOFINANZ noch mit bis zu RUB 1,0 Mrd. an einer etwaigen Realisierung von Eventualforderungen aus laufenden Steuerrückerstattungsverfahren partizipieren.

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** ist in den ersten drei Quartalen 2017 deutlich auf EUR 116,3 Mio. gestiegen (Q1-3 2016: EUR -217,8 Mio.). Das gesamte **Konzernergebnis** (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) hat sich ebenfalls stark verbessert und beträgt EUR -59,1 Mio. (Q1-3 2016: EUR -409,5 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR -0,05 (Q1-3 2016: EUR -0,41).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für die ersten drei Quartale 2017 zum Stichtag 30. September 2017 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 29. November 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 4,2 Mrd. (exkl. Russland), das sich auf mehr als 250 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](mailto:communications@immofinanz.com)

[investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com)