

IMMOFINANZ im ersten Halbjahr 2017 weiter gestärkt: Konzernergebnis deutlich auf EUR 105,3 Mio. gestiegen

- Gesamtes Konzernergebnis auf EUR 105,3 Mio. gesteigert (H1 2016: EUR -243,3 Mio.), Konzernergebnis fortgeführt (exklusive Russland) auf EUR 113,1 Mio. (EUR -123,9 Mio.) verbessert
- Mieterlöse like-for-like um 4,6% stark angestiegen
- Vermietungsgrad (exkl. Russland) erreicht Bestwert von 92,8%
- Netto-LTV auf 46,0% (exkl. Russland) verbessert (31. Dezember 2016: 49,0%)
- FFO 1 auf EUR 43,3 Mio. gestiegen (H1 2016: EUR 10,3 Mio.)
- Basisdividende von EUR 0,06 für Geschäftsjahr 2017 geplant

| KENNZAHLEN (IN MEUR) | Q1-2 2017 | Δ IN % | Q1-2 2016* |
|--|-----------|---------|------------|
| Mieterlöse | 114,9 | -0,9% | 115,9 |
| Ergebnis aus Asset Management | 79,1 | 10,0% | 71,9 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 2,0 | n/a | -12,6 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | -28,9 | n/a | 7,3 |
| Operatives Ergebnis | 33,8 | -32,2% | 49,8 |
| Neubewertungen | 8,3 | n/a | -81,6 |
| Finanzergebnis | 104,4 | n/a | -58,0 |
| Konzernergebnis fortgeführt | 113,1 | n/a | -123,9 |
| Konzernergebnis | 105,3 | n/a | -243,3 |
| FFO 1 (exkl. Erg. aus Immobilienverkäufen und Entwicklung) | 43,3 | ≥100,0% | 10,3 |
| FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen) | 45,4 | n/a | -2,2 |

* Aufgrund der Angleichung des Wirtschaftsjahres an das Kalenderjahr per 31. Dezember 2016 beziehen sich die Vergleichszahlen auf den entsprechenden Zeitraum des Kalenderjahres 2016. Sie entsprechen daher nicht jenen Zahlen, die für die ersten zwei Quartale des vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahres (Q1-Q2 2016R) veröffentlicht wurden, sondern – wie vorgenannt – dem ersten kalendarischen Halbjahr 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.

Die IMMOFINANZ hat im ersten Halbjahr 2017 ihr Konzernergebnis signifikant auf EUR 105,3 Mio. (H1 2016: EUR -243,3 Mio.) verbessert. Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, also exklusive Russland, beläuft sich auf EUR 113,1 Mio. (H1 2016: EUR -123,9 Mio.). Die Mieterlöse konnten trotz fortschreitendem Verkauf nicht-strategischer Immobilien stabil bei EUR 114,9 Mio. gehalten werden (H1 2016: EUR 115,9 Mio.). Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe (like-for-like) sind die Mieterlöse deutlich um 4,6% auf EUR 92,4 Mio. gestiegen. Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich ein Zuwachs um 10,0% auf EUR 79,1

Mio., das Finanzergebnis drehte auf EUR 104,4 Mio. stark ins Plus (H1 2016: EUR -58,0 Mio.). Das ist vor allem eine Folge positiver Bewertungseffekte bei den Beteiligungen an CA Immo und BUWOG.

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt EUR -7,9 Mio. (H1 2016: EUR -119,4 Mio.) und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland. Die Mieterlöse aus Russland sind um 13,9% auf EUR 43,4 Mio. gestiegen (H1 2016: EUR 38,1 Mio.). Die fünf Moskauer Einkaufszentren weisen zum 30. Juni 2017 einen Immobilienwert von EUR 976,4 Mio. auf (31. Dezember 2016: EUR 1.024,1 Mio.).

„Wir haben den Konzern in den zurückliegenden sechs Monaten erneut besser aufgestellt und gestärkt: Unser Vermietungsgrad ist auf einen Bestwert von 92,8% gestiegen und wir haben große Fortschritte bei der Kosteneffizienz erzielt. Unser Kreditprofil hat sich deutlich verbessert und wir haben die letzten historischen Rechtsstreitigkeiten auf Aktionärs Ebene beendet“, kommentiert Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ die Entwicklung. „Wie angekündigt, arbeiten wir derzeit an der Abtrennung unserer Moskauer Einzelhandelsimmobilien. Wir befinden uns in fortgeschrittenen Gesprächen mit Kaufinteressenten und sind zuversichtlich, die Transaktion wie geplant bis Jahresende umsetzen zu können.“

Der Finanzierungsaufwand sank im ersten Halbjahr um 4,4% auf EUR -52,2 Mio. Dies ist v.a. auf die Zinersparnis 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. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten ohne Russland und ohne Derivate liegen bei 2,38% bzw. bei 2,27% unter Berücksichtigung der Anfang Juli getilgten Unternehmensanleihe (31. Dezember 2016: 2,64%). Der Netto Loan-to-Value hat sich in den zurückliegenden sechs Monaten auf 46,0% (exkl. Russland) deutlich verbessert. Das ist ein Rückgang um 3 Prozentpunkte. Die Personalkosten wurden im Halbjahr um 23,8% auf EUR -17,2 Mio. gesenkt, inklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland zeigt sich ein Rückgang um 20,6%.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios (exklusive Russland) hat sich per 30. Juni 2017 um mehr als 3 Prozentpunkte auf 92,8% erhöht (31. Dezember 2016: 89,6%). Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad dabei auf 90,1% gesteigert werden (31. Dezember 2016: 87,3%). Die Einzelhandelsimmobilien sind mit 96,2% bereits nahezu voll vermietet (31. Dezember 2016: 93,0%). Die Moskauer Einkaufszentren sind per 30. Juni 2017 zu 87,1% vermietet (31. Dezember 2016: 87,7%).

Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** entwickelten sich im 1. Halbjahr 2017 stabil und betragen EUR 114,9 Mio. nach EUR 115,9 Mio. im 1. Halbjahr 2016. Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit von Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 1,7% auf EUR 56,6 Mio., im Einzelhandelsbereich lagen sie mit EUR 49,1 Mio. um 2,0% unter dem Vergleichswert. Dieser leichte Rückgang ist eine Folge der Portfoliobereinigung im Einzelhandelsbereich in Österreich.

Das **Ergebnis aus Asset Management** liegt mit EUR 79,1 Mio. um 10,0% über dem Vergleichswert 2016 (EUR 71,9 Mio.). Die Immobilienaufwendungen betragen EUR -41,7 Mio. (H1 2016: EUR -50,0 Mio.) und sind gekennzeichnet durch einen Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen (EUR -8,8 Mio. nach EUR -12,8 Mio.) sowie einen Anstieg der Ausbaurkosten für neu vermietete Flächen (EUR -6,5 Mio. nach EUR -3,0 Mio.) als Folge des Abschlusses großflächiger Mietverträge. Deutliche Rückgänge wurden zudem bei den Hauseigentümergebetriebskosten (EUR -6,0 Mio. nach EUR -10,6 Mio.) verzeichnet.

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** beträgt im Berichtszeitraum EUR 2,0 Mio. (H1 2016: EUR -12,6 Mio.) und ist durch die kontinuierliche Portfoliooptimierung geprägt. Positiven währungsbereinigten Bewertungseffekten beim Verkauf von Immobilien des *Gerling Quartiers* stehen negative Effekte aus kleineren bzw. nicht strategiekonformen Bürogebäuden in Österreich, Tschechien und Polen und bei Einzelhandelsobjekten in Österreich gegenüber. Das Verkaufsvolumen beläuft sich auf EUR 122,8 Mio. (davon EUR 106,1 Mio. Asset Deals und EUR 16,7 Mio. Share Deals).

Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** beläuft sich auf EUR -28,9 Mio. (H1 2016: EUR 7,4 Mio.). Das ist 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. Gesamthaft betrachtet hat sich durch die Beendigung der Aktivitäten in Köln im 2. Quartal 2017 ein negativer Ergebnisbeitrag von rund EUR -17,8 Mio. vor Steuern ergeben (Nettoeffekt aus Transaktionsergebnis und Ergebnis aus Immobilienentwicklung).

Das **operative Ergebnis** beträgt somit EUR 33,8 Mio. nach EUR 49,8 Mio. im Vergleichszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen dabei mit EUR -23,8 Mio. um 8,6% unter dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR -26,0 Mio.) und sind vor allem auf gesunkene Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR -6,0 Mio. nach EUR -9,3 Mio.) zurückzuführen.

Auf die **währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen** entfallen EUR 3,5 Mio. (H1 2016: EUR -93,4 Mio.). Das **Finanzergebnis** beträgt EUR 104,4 Mio. (H1 2016: EUR -58,0 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 4,4% auf EUR -52,2 Mio. (H1 2016: EUR -54,6 Mio.). Dies ist v.a. auf die Zinersparnis 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. Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -10,4 Mio. (H1 2016: EUR -2,6 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR -9,3 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. Juni 2017 trägt EUR 9,0 Mio. bei.

Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** in Höhe von EUR 164,2 Mio. (H1 2016: EUR 1,0 Mio.) setzen sich zum überwiegenden Teil aus den Ergebnisanteilen der CA Immo in Höhe von EUR 28,3 Mio. und einer Wertaufholung der CA Immo-Aktien im Ausmaß von EUR 91,9 Mio. sowie aus dem Gewinn aus dem Verkauf von 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 18,0 Mio. und einer Bewertung zum Börsenkurs anlässlich der Beendigung der Equity-Bilanzierung in Höhe von EUR 25,8 Mio. zusammen. Der Buchkurs der CA Immo-Aktie liegt per 30. Juni 2017 bei EUR 25,17 (31. Dezember 2016: EUR 21,02).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** beläuft sich folglich auf EUR 140,2 Mio. (H1 2016: EUR -126,5 Mio.). Auf die Ertragsteuern entfallen im Berichtszeitraum EUR -27,0 Mio. (H1 2016: EUR 2,7 Mio.).

Das **Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen** beträgt EUR -7,9 Mio. und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland (H1 2016: EUR -119,4 Mio., davon EUR -102,0 Mio. Russland). Der Anstieg der Mieterlöse auf EUR 43,4 Mio. nach EUR 38,1 Mio. im 1. Halbjahr 2016 ist im Wesentlichen auf eine Erholung des Rubel-Wechselkurses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Der Vermietungsgrad der fünf Moskauer Einkaufszentren betrug 87,1% per 30. Juni 2017 (31. Dezember 2016: 87,7%). Die währungsbereinigte Neubewertung – sie entspricht der Wertveränderung in US-Dollar, umgerechnet in Euro – des russischen Immobilienvermögens beläuft sich im 1. Halbjahr 2017 auf EUR 6,5 Mio. (H1 2016: EUR -65,9 Mio.).

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** beläuft sich für das 1. Halbjahr 2017 auf EUR 113,1 Mio. (H1 2016: EUR -123,9 Mio.). Das Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen

Geschäftsbereichen) hat sich ebenfalls stark auf EUR 105,3 Mio. verbessert (H1 2016: EUR -243,3 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,09 (H1 2016: EUR -0,24).

Der **nachhaltige FFO 1** (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen und Immobilienentwicklung) ist auf EUR 43,3 Mio. gestiegen (H1 2016: EUR 10,3 Mio.) und der **FFO 2** (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) auf EUR 45,4 Mio. (H1 2016: EUR -2,2 Mio.).

Der **EPRA Net Asset Value** erhöhte sich um 9,2% auf EUR 3.291,0 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 3.014,2 Mio.). Aufgrund der höheren Aktienanzahl und der potenziellen Verwässerung durch die Wandelanleihe 2018 ergibt sich allerdings ein Rückgang des **EPRA NAV je Aktie** auf EUR 2,90 (31. Dezember 2016: EUR 3,12). Die Verwässerungseffekte, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ Wandelanleihe 2018 resultieren könnten, wurden bei der Berechnung erstmalig angesetzt, da die Wandelanleihe 2018 zum 30. Juni 2017 „im Geld“ war und somit von rational agierenden Investoren eine Wandlung erwartet werden kann.

Die **liquiden Mittel** sind per 30. Juni 2017 mit EUR 310,0 Mio. ausgewiesen (31. Dezember 2016: EUR 189,3 Mio.). Der Anstieg ist die Folge der mehrstufigen Refinanzierungstransaktion im Jänner, bei der u.a. eine neue Wandelanleihe mit Laufzeit 2024 begeben und rund 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien am Markt platziert worden sind. Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer **Eigenkapitalquote** von 39,9% (31. Dezember 2016: 37,8%) sowie einem **Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV)** von 46,0% bzw. 49,5% inkl. Russland (31. Dezember 2016: 49,0% bzw. inkl. Russland 52,2%).

Ausblick

Die Abtrennung der russischen Einzelhandelsimmobilien soll wie angekündigt bis Ende 2017 abgeschlossen werden. Im nächsten Schritt erfolgt die Wiederaufnahme der Detailarbeiten mit der CA Immo für die geplante Verschmelzung beider Unternehmen. Für das laufende Geschäftsjahr 2017 wird die Ausschüttung einer Basisdividende von EUR 0,06 je Aktie angestrebt.

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das 1. Halbjahr 2017 zum Stichtag 30. Juni 2017 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 30. August 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 4,1 Mrd. (exkl. Russland), 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

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

communications@immofinanz.com

investor@immofinanz.com