

IMMOFINANZ: Konzernergebnis 2016R von Russland und Bewertungseffekten belastet, Vermietungsgrad deutlich erhöht, Dividende soll 6 Cents/Aktie betragen

KENNZAHLEN (IN MEUR)	2016R	Δ IN %	2015R*
Mieterlöse	156,7	0,7%	155,7
Ergebnis aus Asset Management	91,0	-9,2%	100,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2,8	n/a	16,9
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18,1	30,6%	-26,1
Operatives Ergebnis	50,9	-2,4%	52,2
Neubewertungen	0,3	-99,0%	30,3
Finanzergebnis	-45,2	n/a	4,3
Konzernergebnis fortgeführt	26,9	-55,7%	60,7
Konzernergebnis	-182,0	-20,9%	-150,5
FFO 1 (exkl. Erg. aus Immobilienverkäufen und Entwicklung)	34,7	-7,6%	37,6
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	31,9	-41,4%	54,5

* Die Vergleichszahlen wurden angepasst. Das Rumpfgeschäftsjahr 2016 (2016R) umfasst acht Monate von Mai bis Dezember 2016. Die ungeprüften Pro-forma-Finanzinformationen für 2015R unterstellen fiktiv, dass auch das vorangegangene Geschäftsjahr der IMMOFINANZ nur den Zeitraum vom 1. Mai bis zum 31. Dezember 2015 (2015R) umfasst. Die Darstellung ermöglicht eine unmittelbare Gegenüberstellung der Zahlen des Rumpfgeschäftsjahres mit entsprechenden Vergleichszahlen.

Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, das russische Einzelhandelsportfolio durch Veräußerung oder Abspaltung abzugeben. Als Folge dieses Beschlusses ist das Russlandportfolio im Konzernabschluss 2016R als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 (Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) darzustellen. Dies erfolgte analog in der Pro-forma-Finanzinformation für 2015R.

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im Rumpfgeschäftsjahr 2016 ein Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, also exklusive Russland, in Höhe von EUR 26,9 Mio. (2015R*: EUR 60,7 Mio.). Dieses war wesentlich von erhöhten Instandhaltungsaufwendungen für Modernisierungsarbeiten und dem Roll-out der Marken myhive und VIVO!, Mehrkosten bei der Fertigstellung von Wohngebäuden in Deutschland sowie der marktnahen Beteiligungsbewertung der CA Immobilien Anlagen AG in Höhe von EUR -91,9 Mio. beeinflusst. Dieser unbare Bewertungseffekt der Beteiligungsbewertung konnte im laufenden Geschäftsjahr durch den gestiegenen Aktienkurs der CA Immo bereits wieder wettgemacht werden.

Die Mieterlöse (exklusive Russland) belaufen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auf EUR 156,7 Mio. Das ist ein Anstieg um 0,7% im Vergleich zum Pro-forma-Zeitraum 2015R*. Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen, das bei EUR -208,8 Mio. (2015R*: -211,2 Mio.) zu liegen kommt, spiegelt sich das nach wie vor schwierige Marktumfeld in Russland wider. Dieses hat zu geringeren Mieterlösen in den Moskauer Einkaufszentren und negativen Effekten in der Immobilienbewertung geführt. Insgesamt beläuft sich das Konzernergebnis somit auf EUR -182,0 Mio. (2015R*: EUR -150,5 Mio.).

„Wir haben das zurückliegende Rumpfgeschäftsjahr intensiv genutzt, um Belastungen aus der Vergangenheit abzarbeiten und den Vermietungsgrad unseres Portfolios auf rund 90% zu steigern. Weitere bereits eingeleitete Optimierungen betreffen unsere Kostenstrukturen. So haben wir die Personalausgaben deutlich gesenkt und im Finanzierungsbereich kurz nach Ende des Berichtsjahres das Volumen ausstehender Anleihen mit historisch bedingt hoher Verzinsung reduziert und durch die Begebung einer neuen Wandelanleihe die langfristige Konzernfinanzierung zu attraktiven Konditionen gesichert“, kommentiert Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, die Entwicklung. „In Moskau haben wir die zurückliegenden Quartale genutzt, um unsere fünf Shopping Center an das geänderte Marktumfeld anzupassen und den Vermietungsgrad um rund sechs Prozentpunkte auf knapp 88% zu erhöhen. Das ist eine wichtige Voraussetzung, um die Abtrennung der Moskauer Einkaufszentren wie geplant bis Ende 2017 abzuschließen.“

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios (exklusive Russland) hat sich per 31. Dezember 2016 auf 89,6% erhöht (30. April 2016: 87% exklusive Russland bzw. 86,3% inklusive Russland). Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad im Rumpfgeschäftsjahr von 81,7% auf 87,3% gesteigert werden. Die gesamten Personalkosten belaufen sich 2016R auf EUR -28,1 Mio. (2015R^{*}: -33,1 Mio.) und konnten damit nachhaltig um mehr als 15,0% gesenkt werden.

Der Ordentlichen Hauptversammlung am 1. Juni 2017 soll wie angekündigt eine Dividende in Höhe von 6 Cents je Aktie vorgeschlagen werden. Die Ausschüttung ist gemäß den Bestimmungen des österreichischen Steuerrechts als Einlagenrückzahlung zu qualifizieren und damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ im Privatvermögen halten, steuerfrei (unterliegt nicht dem Kapitalertragsteuerabzug).¹

Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** belaufen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auf EUR 156,7 Mio. Das ist ein Anstieg um 0,7% im Vergleich zum Pro-forma-Zeitraum 2015R (EUR 155,7 Mio.^{*}). 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 1,5% auf EUR 74,3 Mio. und im Einzelhandelsbereich um 3,3% auf EUR 68,8 Mio.

Das **Ergebnis aus Asset Management** lag mit EUR 91,0 Mio. um 9,2% unter dem Vergleichswert 2015R (EUR 100,2 Mio.^{*}). Das ist vor allem eine Folge gestiegener Immobilienaufwendungen, die aufgrund der Modernisierungsarbeiten im Bürobereich mit EUR -73,3 Mio. um 17,9% über dem Vergleichswert liegen. Höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -29,1 Mio. nach EUR -13,4 Mio.^{*} im Vergleichszeitraum) sind dabei vor allem auf die laufenden Modernisierungsarbeiten im Bürobereich, z.B. im *Business Park Vienna*, und den Roll-out der Marken myhive und VIVO! zurückzuführen. Der Anstieg der Ausbaurkosten (EUR -8,1 Mio. nach EUR -5,0 Mio.^{*}) resultiert aus dem Abschluss zahlreicher neuer, großflächiger Mietverträge. Deutliche Rückgänge wurden hingegen bei den Leerstandskosten (EUR -9,0 Mio. nach EUR -12,2 Mio.^{*}) sowie den Forderungsabschreibungen (EUR -1,4 Mio. nach EUR -3,0 Mio.^{*}) verzeichnet.

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** betrug im Berichtszeitraum EUR -2,8 Mio. (2015R^{*}: EUR 16,9 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden u.a. die beiden Bürogebäude *BB Centrum A* und *B* in Prag, die Projektentwicklung *Carlsquartier* in Düsseldorf, eine Einzelhandelsimmobilie in Bulgarien, ein Pipelineprojekt in Bratislava sowie mehrere kleinere Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien in Österreich verkauft.

¹ vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Summe der Einlagenrückzahlungen die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt

Im **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. In 2016R belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -18,1 Mio. (2015R^{*}: EUR -26,1 Mio.). Dies ist im Wesentlichen eine Folge von Mehrkosten bei der Fertigstellung von Wohngebäuden im Gerling Quartier in Deutschland.

Das **operative Ergebnis** beläuft sich auf EUR 50,9 Mio. und liegt damit um 2,4% unter dem Vergleichswert (EUR 52,2 Mio.^{*}). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR -32,1 Mio. nach EUR -62,6 Mio.^{*}) waren dabei im Vorjahreszeitraum von Einmaleffekten in Höhe von EUR -29,5 Mio.^{*} für die Beendigung von Anlegerverfahren belastet.

Die **währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen** beläuft sich auf EUR -11,0 Mio. (2015R^{*}: EUR 20,8 Mio.). Das **Finanzergebnis** beträgt EUR -45,2 Mio. (2015R^{*}: EUR 4,3 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 11,0% auf EUR -70,8 Mio. (2015R^{*}: EUR -79,5 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 9,7 Mio. enthalten (2015R^{*}: EUR -5,5 Mio.). Diese resultieren vor allem aus konzerninternen Finanzierungen mit Gesellschaften in Nicht-Kernländern, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Das sonstige Finanzergebnis beträgt EUR 7,5 Mio. (2015R^{*}: EUR -23,4 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR 11,6 Mio. (2015R^{*}: EUR 41,0 Mio.^{*})

Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** belaufen sich auf EUR 2,5 Mio. (2015R^{*}: EUR 102,1 Mio.) und setzen sich zum überwiegenden Teil aus den Ergebnisanteilen der BUWOG in Höhe von EUR 35,8 Mio. und dem Gewinn aus dem Verkauf von 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 34,2 Mio. sowie aus den Ergebnisanteilen der CA Immo für zwei Quartale in Höhe von EUR 23,6 Mio. und einer marktnahen Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien im Ausmaß von EUR -91,9 Mio. zusammen. Der Buchkurs der CA Immo Aktien beläuft sich per 31. Dezember auf EUR 21,02 (Kurs per 5. April 2017: EUR 20,35)

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** beläuft sich folglich auf EUR -7,5 Mio. (2015R^{*}: EUR 83,0 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR 34,3 Mio. (2015R^{*}: EUR -22,3 Mio.). Der Steuerertrag ist im Wesentlichen durch die Ausbuchung von passiven latenten Steuern infolge der Restrukturierung von konzerninternen Finanzierungen des Einzelhandelsportfolios in Russland bedingt. Ein gegenläufiger Steueraufwand geht in das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ein.

Das **Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen** beträgt EUR -208,8 Mio. (2015R^{*}: EUR -211,2 Mio.) und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich dabei auf EUR 50,1 Mio. nach EUR 56,9 Mio. in 2015R^{*} bzw. EUR 36,1 Mio. in den ersten beiden Quartalen 2016R. Der Rückgang gegenüber der Vergleichsperiode ist vor allem auf anhaltende Mietreduktionen für die Mieter der Moskauer Shopping Center sowie auf den geringeren Vermietungsgrad im Vergleich zur achtmonatigen Vorjahresperiode zurückzuführen.

Die währungsbereinigte Neubewertung – sie entspricht der Wertveränderung in US-Dollar, umgerechnet in Euro – des russischen Immobilienvermögens beläuft sich im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auf EUR -182,5 Mio. (2015/16: EUR -466,9 Mio., 2015R^{*}: EUR -75,0 Mio.) und ist vor allem eine Folge des schwierigen Marktumfelds und den damit bedingten Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen. Zudem kam es gegen Jahresende zu einer deutlichen Erhöhung der von der Stadt Moskau festgelegten Grundstückswerte (Katasterwerte), die als Bemessungsgrundlage für Steuern dienen. Die Immobiliengutachten für die russischen Einkaufszentren werden in US-Dollar erstellt. Aufgrund der Stärkung des US-Dollars gegenüber dem Euro veränderten sich die beizulegenden Zeitwerte in Euro hingegen lediglich um EUR -90,6 Mio. Der Immobilienwert beträgt somit per 31. Dezember 2016 EUR 1,02 Mrd. (30. April 2016: EUR 1,11 Mrd.).

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** beläuft sich für 2016R auf EUR 26,9 Mio. (2015R*: EUR 60,7 Mio.). Das **Konzernergebnis** (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR -182,0 Mio. (2015R*: EUR -150,5 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR -0,19 (2015R*: EUR -0,15). Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 3,12 (30. April 2016: EUR 3,39).

Der **nachhaltige FFO 1 für das achtmonatige Rumpfgeschäftsjahr** (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen und Immobilienentwicklung) liegt bei EUR 34,7 Mio. (2015R*: EUR 37,6 Mio.). Der **FFO 2** (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) beträgt EUR 31,9 Mio. nach EUR 54,5 Mio. in 2015R*.

Der **Finanzmittelbestand** beträgt per 31. Dezember 2016 EUR 189,3 Mio. bzw. EUR 206,2 Mio. inklusive der liquiden Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen (30. April 2016: EUR 371,6 Mio. bzw. EUR 378,8 Mio.).

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2017 liegt der Fokus auf der weiteren Optimierung der Portfoliostruktur, der Abgabe nicht zum Kerngeschäft zählender Immobilien, der weiteren Effizienzsteigerung sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Die Abtrennung der russischen Einzelhandelsimmobilien mittels Verkauf oder Abspaltung soll wie angekündigt bis Ende 2017 abgeschlossen werden. Die Hauptversammlungen, die die Verschmelzung von IMMOFINANZ und CA beschließen sollen, werden aus heutiger Sicht voraussichtlich im Jahr 2018 stattfinden.

Am Kapitalmarkt wurde die IMMOFINANZ-Aktie wieder als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Für das laufende Geschäftsjahr 2017 ist daher ebenfalls die Zahlung einer Dividende geplant.

Mittelfristig werden folgende Faktoren zum Wachstum des nachhaltigen FFO 1 beitragen: Die erwarteten zusätzlichen Mieterlöse aus aktiven Projektentwicklungen belaufen sich bei Vollvermietung auf rund EUR 37,0 Mio. Der verkaufsbedingte Abgang von Mieterlösen (Abgabe von Non-Core-Assets) soll durch Zukäufe, Indexierungen sowie Erhöhung des Vermietungsgrads kompensiert werden. Eine Normalisierung der temporär erhöhten Immobilienaufwendungen und sonstiger betrieblicher Aufwendungen soll mittelfristig zu einem positiven FFO-Effekt in Höhe von rund EUR 25,0 Mio. führen. Im Bereich der Finanzierungskosten wird auf Sicht der nächsten Jahre eine Reduktion in Höhe von rund EUR 30,0 Mio. erwartet und insbesondere durch die bereits erfolgten Refinanzierungsmaßnahmen der Wandelanleihen und der Unternehmensanleihe nach dem Berichtszeitraum sichergestellt.

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 zum Stichtag 31. Dezember 2016 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 7. April 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 4,0 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