

IMMOFINANZ: Operatives Ergebnis in Q1-2 2016R gesteigert, Konzernergebnis von Bewertungseffekten belastet

KENNZAHLEN (IN MEUR)*	Q1-2 2016R	Δ IN %	Q1-2 2015/16
Mieterlöse	153,3	-4,4%	160,3
Ergebnis aus Asset Management	107,3	5,1%	102,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2,5	n/a	6,1
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	0,7	n/a	-5,6
Operatives Ergebnis	87,6	28,2%	68,3
Neubewertungen	-132,4	n/a	374,1
Finanzergebnis	-83,8	58,7%	-203,1
Konzernergebnis	-154,4	n/a	133,2
FFO 1 (exkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	16,9	8,8%	15,6
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	14,5	-33,4%	21,7

* Die Vergleichszahlen 2015/16 wurden angepasst. Das Rumpfgeschäftsjahr 2016R umfasst acht Monate von Mai bis Dezember 2016.

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete in den ersten beiden Quartalen des Rumpfgeschäftsjahres 2016 ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 87,6 Mio. Das ist ein Anstieg um 28,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ausschlaggebend dafür waren vor allem ein verbessertes Ergebnis aus Asset Management (plus 5,1% auf EUR 107,3 Mio.) infolge deutlich gesunkener Forderungsabschreibungen in Russland und geringeren Leerstands- und Hauseigentümbetriebskosten, sowie ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR -26,1 Mio. nach EUR -53,5 Mio.). Diese waren im Vorjahreszeitraum von Einmalaufwendungen für die Beendigung von Anlegerverfahren belastet. Das Konzernergebnis beläuft sich auf EUR -154,4 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 133,2 Mio.). Dieses war vor allem von der währungsbereinigten Abwertung der Moskauer Einkaufszentren in Höhe von EUR -95,1 Mio. sowie einer marktnahen Beteiligungsbewertung gemäß IRFS der CA Immo-Aktien in der Höhe von EUR -105,7 Mio. belastet.

„In den zurückliegenden Quartalen haben wir die Fokussierung auf unsere beiden Kernbereiche Büro und Einzelhandel erfolgreich fortgesetzt, die Portfolio-Effizienz gesteigert und den Vermietungsgrad weiter erhöht. Zugleich haben wir drei Retail Parks unserer Marke STOP SHOP fertiggestellt und eröffnet und mehrere Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich gestartet. Das Ergebnis im ersten Halbjahr war allerdings auch erneut von dem nach wie vor schwierigen Marktumfeld in Russland und den daraus resultierenden Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen gekennzeichnet“, sagt CEO Oliver Schumy.

Ergebnisentwicklung im Detail

Die Mieterlöse reduzierten sich aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau um 4,4% auf EUR 153,3 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 160,3 Mio.). Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich dabei auf EUR 36,1 Mio. nach EUR 43,3 Mio. im 1. Halbjahr 2015/16. Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den

Mieterlösen wurde von Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 3,1% auf EUR 55,5 Mio.

Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 107,3 Mio. um 5,1% über dem Vorjahreswert. Das ist vor allem eine Folge gesunkener Immobilienaufwendungen, die mit EUR -52,0 Mio. um 19,0% unter dem Vorjahreswert liegen. Höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -14,7 Mio. nach EUR -7,0 Mio. im Vergleichszeitraum) im Zuge der laufenden Modernisierungsarbeiten im Bürobereich wurden dabei von einem Rückgang der Hauseigentümerbetriebskosten (EUR -9,0 Mio. nach EUR -13,9 Mio.) vor allem infolge geringerer immobilienbezogener Steuern sowie einem Rückgang der Leerstandskosten (EUR -7,2 Mio. nach EUR -9,2 Mio.) wettgemacht. Zudem liegen die Forderungsabschreibungen in Russland mit EUR -0,5 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (EUR -9,0 Mio.). Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen nach Wertberichtigungen per 31. Oktober 2016 EUR 8,5 Mio. (30. April 2016: EUR 11,1 Mio.).

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt im Berichtszeitraum EUR -2,5 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 6,1 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien in Österreich sowie kleinere Bürogebäude und Fachmarktzentren verkauft. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung beläuft sich auf EUR 0,7 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR -5,6 Mio.).

Das operative Ergebnis liegt mit EUR 87,6 Mio. um 28,2% über dem Vorjahreswert (EUR 68,3 Mio.). Das ist vor allem auf den deutlichen Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen (EUR -26,1 Mio. nach EUR -53,5 Mio.). Diese waren im Vorjahreszeitraum von Einmaleffekten in Höhe von EUR -28,1 Mio. für die Beendigung von Anlegerverfahren belastet.

Über alle Märkte hinweg beträgt die währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens EUR -104,1 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 24,0 Mio.) und ist damit überwiegend von der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien bestimmt. Für diese Entwicklung waren vor allem das schwierige Marktumfeld, die zahlreichen Fertigstellungen und Eröffnungen neuer Shopping Center in Moskau, sowie Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen und Währungsfixierungen für Mieter ausschlaggebend. Positive Bewertungseffekte zeigten sich in Tschechien, was überwiegend auf das verbesserte Marktumfeld zurückzuführen ist. Aufgrund der im Jahresvergleich deutlich stabileren Rubelentwicklung im 1. Halbjahr beläuft sich die währungsbedingte Neubewertung des Immobilienvermögens auf EUR -32,1 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 335,4 Mio.). Diese ergibt sich aus der Bewertung der russischen Immobilien in US-Dollar und der Umrechnung der in Rubel bilanzierten Immobilienwerte in den lokalen russischen Gesellschaften.

Das Finanzergebnis beläuft sich bei einem gesunkenen Netto-Finanzierungsaufwand auf EUR -83,8 Mio. nach EUR -203,1 Mio. Darin sind Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 35,4 Mio. enthalten (1. Halbjahr 2015/16: EUR -180,5 Mio.). Negative Effekte im sonstigen Finanzergebnis in Höhe von EUR -11,0 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR -22,3 Mio.) sind im Wesentlichen auf die Bewertung von Derivaten zurückzuführen. Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR -33,1 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 79,8 Mio.) und setzen sich zum überwiegenden Teil aus dem anteiligen Geschäftsergebnis der BUWOG-Beteiligung in Höhe von EUR 29,5 Mio. und dem Gewinn aus dem Verkauf von 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 34,2 Mio. sowie aus dem anteiligen Geschäftsergebnis der CA Immo für ein Quartal in Höhe von EUR 7,5 Mio. und einer marktnahen Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien im Ausmaß von EUR -105,7 Mio. zusammen. Der Buchkurs der Beteiligung an der CA Immo beträgt somit per 31. Oktober 2016 EUR 19,98 je Aktie.

Das Konzernergebnis beträgt EUR -154,4 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 133,2 Mio.) und entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR -0,16 (1. Halbjahr 2015/16: EUR 0,13). Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 3,14 (30. April 2016: EUR 3,39).

Der Cashflow aus dem Ergebnis (vor Steuern) erhöhte sich um 23,3% von EUR 68,1 Mio. auf EUR 84,1 Mio. Der FFO 1 (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) verbesserte sich im Jahresvergleich aufgrund des gestiegenen Cashflows aus dem Ergebnis um 8,8% auf EUR 16,9 Mio., der FFO 2 (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) beträgt EUR 14,5 Mio. nach EUR 21,7 Mio.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 geringfügig von EUR 371,6 Mio. auf EUR 359,5 Mio. verringert.

Ausblick

Die IMMOFINANZ hat heute eine Anpassung des vorläufigen Zeitplans für die beabsichtigte Verschmelzung mit der CA Immobilien Anlagen AG bekanntgegeben. Der Grund dafür liegt in der geplanten Abgabe des russischen Immobilienportfolios der IMMOFINANZ, die eine Voraussetzung für den Zusammenschluss der beiden Unternehmen ist. So haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ heute festgelegt, für die Abwicklung des Abtrennungsprozesses der russischen Immobilien einen längeren Zeitraum als ursprünglich geplant vorzusehen. Die zuletzt erfolgte Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland hat zu dieser Entscheidung beigetragen.

Der Start eines strukturierten Bieterprozesses für die Moskauer Einkaufszentren der IMMOFINANZ ist für Anfang 2017 vorgesehen. Aus heutiger Sicht ist mit einem Abschluss der Transaktion für 2017 zu rechnen.

Die Detailgespräche zwischen IMMOFINANZ und CA Immo zu einer Verschmelzung ruhen bis zur Abtrennung des Russland-Portfolios der IMMOFINANZ. Bis dahin wird die IMMOFINANZ die Zeit bestmöglich nutzen, sich für den geplanten Zusammenschluss vorzubereiten. Die Hauptversammlungen, die die Verschmelzung beschließen sollen, werden aus heutiger Sicht voraussichtlich im Jahr 2018 stattfinden.

Es ist unverändert geplant, für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 eine Basisdividende in Höhe von 6 Cents je Aktie auszuschütten.

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das 1. Halbjahr des Rumpfgeschäftsjahres 2016 zum Stichtag 31. Oktober 2016 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 20. Dezember 2016 abrufbar.

Über die IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel und Büro in derzeit acht Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Moskau. 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 5,2 Mrd., das sich auf mehr als 350 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