

IMMOFINANZ: Konzernergebnis der ersten drei Quartale von Russland belastet, Anlegervergleiche fast vollständig abgeschlossen

KENNZAHLEN (IN MEUR)*	1. MAI 2015- 31. JÄN. 2016	Δ IN %	1. MAI 2014- 31. JÄN. 2015
Mieterlöse	238,3	-24,0%	313,5
Ergebnis aus Asset Management	147,4	-38,0%	237,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12,9	-8,9%	14,2
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-34,9	n.a.	3,4
Operatives Ergebnis	82,6	-62,7%	221,1
Neubewertung von Immobilienvermögen (währungsbereinigt und währungsbedingt)	219,1	-67,8%	681,1
Finanzergebnis	-364,1	-45,5%	-668,2
Konzernergebnis	-146,1	n.a.	123,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	95,3	-33,2%	142,7

* Als Folge des Verkaufs des Logistikportfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik nunmehr im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2015/16 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR -146,1 Mio. (Q1-3 2014/15: EUR 123,8 Mio.). Dies ist primär eine Folge negativer Effekte aus der währungsbereinigten Immobilienbewertung für das russische Portfolio im Ausmaß von rund EUR 400 Mio. sowie geringerer Mieterlöse, die aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau und plangemäß durchgeführter Immobilienverkäufe auf EUR 238,3 Mio. (Q1-3 2014/15: EUR 313,5 Mio.) gesunken sind. Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 82,6 Mio. (Q1-3 2014/15: EUR 221,1 Mio.).

„Im Ergebnis für die ersten drei Quartale 2015/16 spiegelt sich weiterhin die politisch und wirtschaftlich angespannte Lage in Russland wider. Diese schlägt sich einerseits in niedrigeren Mieterlösen und andererseits im Bewertungsergebnis nieder. Nachdem sich die Rahmenbedingungen in Russland um den Jahreswechsel deutlich eintrübten, die EU die Sanktionen gegen Russland bis zum Sommer verlängerte und die russische Wirtschaft somit auch 2016 in der Rezession verharren dürfte, haben wir den neu für das CEE-Portfolio bestellten Gutachter CBRE mit einer Sonderbewertung unserer fünf Moskauer Einzelhandels-Immobilien zum Stichtag 31. Jänner 2016 beauftragt. Diese führte zu einer währungsbereinigten Abwertung in der Höhe von rund EUR 400 Mio.“, erklärt Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ. „Wir nutzen die aktuelle Situation in Russland aber, um die Positionierung unserer Einkaufszentren weiter zu verbessern und die Kosten zu senken. So sind wir für unser Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* eine Kooperation mit ECE, dem Marktführer im europäischen Shopping Center Bereich, eingegangen. Diese Partnerschaft sollte sich bis Ende 2016 positiv im Vermietungsgrad auswirken.“

Die um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigten Mieterlöse (like-for-like) erhöhten sich im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 im Vergleich zum Vorquartal geringfügig um 1,5% auf EUR 73,9 Mio. Dies ist insbesondere auf eine gestiegene Auslastung in den rumänischen Einkaufszentren zurückzuführen. Die bereinigten Mieterlöse in Russland liegen im 3. Quartal bei EUR 19,8 Mio. (Vorquartal: EUR 19,6 Mio.) und sind damit stabil geblieben. Der schwächere Rubelkurs konnte dabei durch das Weihnachtsgeschäft kompensiert

werden. In den ersten drei Quartalen 2015/16 betragen die Mieterlöse aus Russland EUR 63,1 Mio. (Q1-3 2014/15: EUR 124,2 Mio.).

Im Bürobereich wurden in den ersten drei Quartalen neue Mietverträge über rund 150.000 m² abgeschlossen (darunter die Großvermietungen in Düsseldorf für die neuen Firmenzentralen von trivago und Uniper) sowie Verträge über 150.600 m² verlängert. Im Einzelhandelsbereich belief sich der Abschluss neuer Mietverträge auf 65.900 m², die Verlängerungen umfassten 81.500 m². Der Vermietungsgrad des gesamten Bestandsimmobilienportfolios beläuft sich auf 83,2% (Einzelhandel: 92,4%, Büro: 75,2%).

„Wir haben in den zurückliegenden Monaten vor allem für unsere Büroimmobilien zahlreiche Maßnahmen gesetzt, um die Auslastung deutlich zu erhöhen. Diese werden nun zeitversetzt Wirkung zeigen und wir können aufgrund der bereits unterschriebenen Verträge bereits jetzt sagen, dass der Vermietungsgrad unseres Büroportfolios bis Ende April 2016 um ca. fünf Prozentpunkte auf rund 80% steigen wird“, kündigt CEO Schumy an.

Die währungsbereinigte Neubewertung der ersten drei Quartale 2015/16 beträgt EUR -379,3 Mio. (Q1-3 2014/15: EUR -116,9 Mio.) und ist damit überwiegend eine Folge der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien. Dem stehen positive Neubewertungseffekte aus Rumänien (gestiegene Mieterlöse in Einkaufszentren) und Österreich (positives Marktumfeld) gegenüber. Die währungsbedingte Neubewertung beträgt EUR 598,4 Mio. nach EUR 798,0 Mio. Diese kommt fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro die funktionale Währung darstellt, und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Im Berichtszeitraum hat der Euro deutlich gegenüber dem Rubel aufgewertet.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR -364,1 Mio. (Q1-3 2014/15: EUR -668,2 Mio.). Der Netto-Finanzierungsaufwand beträgt EUR -119,5 Mio. (Q1-3 2014/15: EUR -122,4 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -343,3 Mio. enthalten (Q1-3 2014/15: EUR -544,9 Mio.). Das Konzernergebnis beläuft sich auf EUR -146,1 Mio. (Q1-3 2014/15: EUR 123,8 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR -0,15 (Q1-3 2014/15: EUR 0,13). Der NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 3,77 (30. April 2015: EUR 4,19).

Der Finanzmittelbestand hat sich als Folge der plangemäßen Tilgung von Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum 30. April 2015 um EUR -170,9 Mio. auf EUR 219,8 Mio. verringert. Das entspricht EUR 0,23 je Aktie (exklusive eigene Aktien).

Ausblick

„In den zurückliegenden Wochen konnten wir das schwierige und langwierige Kapitel der Anlegervergleiche beinahe vollständig abschließen“, erklärt CEO Oliver Schumy. Beim Vergleich mit dem Rechtsschutzversicherer Advofin, der mehr als 3.000 Anleger vertreten hat, lag die Annahmquote bei 100%. Auch der Vergleich mit den Rechtsschutzversicherungen ist bereits mit fast der gleich hohen Beteiligung vollzogen. Insgesamt wurden bislang mehr als EUR 75 Mio. ausbezahlt. Auf die restlichen Verfahren entfällt noch ein Streitwert von ca. EUR 10 Mio. Auch hier werden zeitnah Vergleiche angestrebt.

In der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt der Fokus unverändert auf einer Verbesserung der operativen Performance, der Erhöhung des Vermietungsgrads und damit einer Erhöhung der stabilen Einnahmen. Die Bedingungen in den Kernmärkten werden mit Ausnahme von Russland weiterhin als dem Geschäftsverlauf förderlich eingeschätzt. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist hingegen unverändert mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet, die keine verlässlichen Prognosen zulässt. Die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in den Moskauer Immobilien werden quartalsweise überprüft und – so notwendig – fortgesetzt.

Geplante Maßnahmen zur Steigerung des Cashflows beinhalten zudem die weitere Senkung der Finanzierungskosten im aktuell günstigen Marktumfeld (per 31. Jänner 2016: 3,51% exkl. Derivate bzw. 3,78% inkl. Derivate) sowie eine Reduktion der Gemeinkosten im Konzern.

Wie am 2. Februar 2016 mitgeteilt, soll die Basisdividende für das Geschäftsjahr 2015/16 sowie für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 jeweils EUR 0,06 je Aktie betragen. Sollte es – vor allem relevant für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 – zu einer deutlichen Erholung der wirtschaftlichen Situation in Russland kommen, kann die Dividende auch höher ausfallen.

Die Entwicklung im Detail sowie weitere Kennzahlen finden Sie in den beigefügten Dokumenten (siehe PDF anbei).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für die ersten drei Quartale 2015/16 zum Stichtag 31. Jänner 2016 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 17. März 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. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 5,8 Mrd., das sich auf mehr als 380 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

IMMOFINANZ

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

communications@immofinanz.com

investor@immofinanz.com