

IMMOFINANZ: Konzernergebnis im ersten Halbjahr gestiegen, operatives Ergebnis von Mietreduktionen in Moskau und Einmaleffekt aus Anlegervergleichen belastet

KENNZAHLEN (IN MEUR)*	1. MAI 2015- 31. OKT. 2015	Δ IN %	1. MAI 2014- 31. OKT. 2014
Mieterlöse	160,3	-24,8%	213,2
Ergebnis aus Asset Management	102,1	-38,8%	166,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	6,1	-10,9%	6,9
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5,6	n.a.	5,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-53,5	95,2%	-27,4
Operatives Ergebnis	68,3	-56,0%	155,3
Neubewertung von Immobilienvermögen	359,5	>100%	18,4
Finanzergebnis	-203,1	32,2%	-153,5
Konzernergebnis	132,2	>100%	3,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	83,6	1,2%	82,6

* 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 im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR 132,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.). Dieser Anstieg ist primär eine Folge positiver Effekte aus der Immobilienbewertung. Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 68,3 Mio. (Vorjahr: EUR 155,3 Mio.). Das ist zum einen auf geringere Mieterlöse zurückzuführen, die aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau sowie plangemäß durchgeführter Immobilienverkäufe auf EUR 160,3 Mio. (Vorjahr: 213,2 Mio.) gesunken sind. Zum anderen haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf EUR -53,5 Mio. (Vorjahr: EUR -27,4 Mio.) als Folge eines Einmaleffekts für die Beendigung der Anlegerverfahren erhöht.

„Im operativen Ergebnis der IMMOFINANZ für das erste Halbjahr 2015/16 spiegeln sich vor allem zwei Faktoren wider: Zum einen ist das die nach wie vor angespannte politische und wirtschaftliche Situation in Russland, die dazu führt, dass wir den Mietern in unseren Moskauer Einkaufszentren vorübergehende Mietreduktionen gewähren. Diese Vereinbarungen werden regelmäßig beobachtet und neu verhandelt. Die Situation bleibt herausfordernd und die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist unverändert mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet. Zum anderen haben wir in den zurückliegenden Monaten das schwierige und langwierige Thema der Anlegerklagen adressiert und einer außergerichtlichen Lösung zugeführt. Damit schaffen wir Rechtssicherheit und haben die Ungewissheit hinsichtlich der Dauer der laufenden Gerichtsverfahren und der damit verbundenen Kostenbelastung ausgeräumt“, erklärt Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ. Die mit der Beendigung sämtlicher Anlegerverfahren verbundenen Aufwendungen waren zum Großteil durch bestehende Rückstellungen im Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG abgedeckt. Der Differenzbetrag in Höhe von rund EUR 28,1 Mio. wurde im vorliegenden Halbjahres-Finanzbericht aufwandswirksam erfasst.

Die bereinigten Mieterlöse reduzierten sich im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 im Vergleich zum Vorquartal um 5,9% auf EUR 70,1 Mio. Exklusive Moskau weisen die bereinigten Mieterlöse allerdings eine weitgehend stabile Entwicklung auf. Der Vermietungsgrad des Bestandsimmobilienportfolios liegt bei 82,8%. „In der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt der Fokus unverändert auf einer Verbesserung der operativen Performance und der Erhöhung des Vermietungsgrads“, betont CEO Schumy. „Im Bürobereich investieren wir gezielt in die Qualität unseres Angebots, um den gestiegenen Anforderungen in unseren osteuropäischen Kernmärkten gerecht zu werden. Im Einzelhandel bauen wir unsere Marktposition durch die Ausrollung unserer erfolgreichen Marken STOP.SHOP. und VIVO! weiter aus.“

Mit dem Verkauf des gesamten Logistikportfolios hat die IMMOFINANZ zudem einen wichtigen Schritt gesetzt, das Unternehmen noch klarer aufzustellen und als führenden gewerblichen Immobilienkonzern für den Büro- und Einzelhandelsbereich zu positionieren. „Die mit dem Verkauf frei werdenden liquiden Mittel werden wir gezielt in den Ausbau unseres Portfolios in Deutschland investieren, wo wir vor kurzem mit der Entwicklung der neuen Firmenzentrale für trivago im Medienhafen in Düsseldorf ein weiteres Meilenstein-Projekt bekanntgeben konnten“, sagt CEO Schumy.

Das EBIT im ersten Halbjahr 2015/16 beläuft sich auf EUR 430,8 Mio. (Vorjahr: EUR 172,6 Mio.). Dies ist primär auf die Effekte aus der Immobilienbewertung zurückzuführen. Die währungsbereinigte Neubewertung beträgt dabei EUR 24,0 Mio. (Vorjahr: EUR -80,7 Mio.) und ist primär eine Folge der Abwicklung des Investitionsvertrags für das Shopping Center *GOODZONE* mit der Stadt Moskau sowie der guten Performance der Einkaufszentren in Rumänien. Dieser Vertrag sah für die Stadt das Recht auf einen flächenmäßigen Anteil von rund 30% am Shopping Center vor und wurde abgelöst. Die währungsbedingte Neubewertung beträgt EUR 335,4 Mio. nach EUR 99,1 Mio. Diese kommt fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro als funktionale Währung verwendet wird, und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Im Berichtszeitraum hat der Euro deutlich zum Rubel aufgewertet.

Dieser Effekt wird im Finanzergebnis teilweise wieder aufgehoben, da sich bei einem schwächeren Rubel die Fremdwährungs-Verbindlichkeiten in den russischen Tochtergesellschaften erhöhen. Die negativen Wechselkurseffekte betragen EUR -180,5 Mio. nach EUR -103,7 Mio. Insgesamt beläuft sich das Finanzergebnis im Halbjahr 2015/16 auf EUR -203,1 Mio. (Vorjahr: EUR -153,5 Mio.).

Das Konzernergebnis beträgt EUR 132,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR 0,13 (Vorjahr: EUR 0,01). Der NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 4,18 (30. April 2015: EUR 4,19).

Der Finanzmittelbestand beläuft sich per 31. Oktober 2015 auf EUR 357,5 Mio. (nach EUR 390,7 Mio. per 30. April 2015). Das entspricht rund EUR 0,37 je Aktie (exklusive eigene Aktien).

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

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das erste Halbjahr 2015/16 zum Stichtag 31. Oktober 2015 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 17. Dezember 2015 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 6,2 Mrd., das sich auf mehr als 390 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