

Geschäftsverlauf

Die IMMOFINANZ verzeichnete im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 Mieterlöse in Höhe von EUR 91,4 Mio. (Vorjahr: EUR 117,6 Mio.), das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 53,6 Mio. (Vorjahr: EUR 90,9 Mio.). Diese Rückgänge sind überwiegend auf die im Jahresvergleich verschlechterte wirtschaftliche Situation in Russland und die daraus resultierenden kurzfristigen Mietreduktionen sowie auf plangemäß durchgeführte Immobilienverkäufe zurückzuführen.

Aufgrund positiver Effekte aus der Immobilienbewertung beträgt das EBIT im 1. Quartal 2015/16 EUR 296,6 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.). Das Finanzergebnis beläuft sich bei einem weitgehend stabilen Netto-Finanzierungsaufwand (EUR -42,4 Mio. nach EUR -41,6 Mio.) auf insgesamt EUR -109,6 Mio. (Vorjahr: EUR -19,8 Mio.). Die negativen Wechselkurseffekte (EUR -94,1 Mio. nach EUR 17,1 Mio.) sind dabei überwiegend auf die russischen Finanzierungen zurückzuführen. Das Konzernergebnis erhöhte sich auf EUR 126,2 Mio. (Vorjahr: EUR -6,0 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR 0,12 (Vorjahr: EUR -0,01). Der NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 4,30 (Vorjahr: EUR 4,19).

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 14,9% von EUR 80,9 Mio. auf EUR 68,8 Mio. Dies ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie einen verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2015 um EUR 102,1 Mio. auf EUR 492,8 Mio. erhöht. Das entspricht EUR 0,5 je Aktie (exklusive eigene Aktien).

Entwicklung im Detail

Ergebnis aus Asset Management

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen. Die Mieterlöse reduzierten sich im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 um 22,3% auf EUR 91,4 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 117,6 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die im Jahresvergleich stattgefundene Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt, sowie auf planmäßig erfolgte Immobilienverkäufe. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich auf EUR 24,5 Mio. nach EUR 44,8 Mio. im Startquartal des Vorjahres. Da die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland weiterhin mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet ist, ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in den Moskauer Immobilien der IMMOFINANZ auf Quartalsbasis geprüft und gegebenenfalls fortgesetzt werden müssen.

In einer Like-for-like-Betrachtung belaufen sich die Mieterlöse im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 auf EUR 84,4 Mio. (-2,7% im Vergleich zum 4. Quartal 2014/15). In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Quartalen vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren, das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

Die Umsatzerlöse sanken im Jahresvergleich analog zu den Mieterlösen um 19,0% auf EUR 118,8 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt daher mit EUR 59,6 Mio. um 37,5% unter dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zu Umsatz- und Mieterlösen größere Rückgang ist eine Folge erhöhter Immobilienaufwendungen, die im Wesentlichen auf Forderungsabschreibungen in Russland in Höhe von EUR 6,3 Mio. zurückzuführen sind. Der verbleibende Stand an ausstehenden Mietforderungen in Russland nach Wertberichtigungen beträgt per 31. Juli 2015 EUR 19,6 Mio.

Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 1,0 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 7,3 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien in Wien ebenso veräußert wie die niederländische Selfstorage-Kette City Box mit insgesamt 23 Standorten. Das Closing für diese Transaktionen erfolgte im Verlauf des 1. Quartals, die aus diesen Verkäufen resultierenden Neubewertungen fanden bereits überwiegend im Schlussquartal 2014/15 statt.

Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und bereits 2015/16 fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -2,0 Mio. (Vorjahr: EUR -2,0 Mio.).

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 53,6 Mio. und liegt damit um 41,0% unter dem Vorjahreswert (EUR 90,9 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gemeinkosten) blieben dabei mit EUR -13,5 Mio. stabil (Vorjahr: EUR -13,2 Mio.).

EBIT, Finanzergebnis und EBT

Trotz des rückläufigen operativen Ergebnisses erhöhte sich das EBIT im Jahresvergleich deutlich auf EUR 296,6 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.). Ausschlaggebend dafür ist das sonstige Bewertungsergebnis, das sich auf EUR 243,0 Mio. beläuft (Vorjahr: EUR -79,0 Mio.). Die währungsbereinigte Neubewertung beträgt dabei EUR 54,3 Mio. (Vorjahr: EUR -2,7 Mio.). Diese Aufwertung ist mit EUR 55,0 Mio. auf positive Bewertungseffekte beim Shopping Center *GOODZONE* als Folge der eingeleiteten Abwicklung des Investitionsvertrags („City Share“) mit der Stadt Moskau zurückzuführen. Dieser Vertrag zwischen IMMOFINANZ und der Stadtregierung wurde – wie in Moskau üblich – vor Beginn der Errichtung des Einkaufszentrums abgeschlossen. Er sieht für die Stadt das Recht auf einen flächenmäßigen Anteil von rund 30% am Shopping Center vor, das nach Fertigstellung abzulösen ist.

Das Finanzergebnis reduzierte sich auf EUR -109,6 Mio. (Vorjahr: EUR -19,8 Mio.). Der Finanzierungsaufwand beläuft sich auf EUR -46,4 Mio. (Vorjahr: EUR -48,6 Mio.), netto beträgt er EUR -42,4 Mio. (Vorjahr: EUR -41,6 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem unbare, rein buchmäßige Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -94,1 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR 17,1 Mio.). Diese stellen quasi einen Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen im russischen Portfolio dar. Letztere belaufen sich auf EUR 187,4 Mio. Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR 11,4 Mio.; Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 5,4 Mio.) u.a. die Aufwertung der Verbindlichkeit aus der Umtauschanleihe 2014–2019 mit EUR 9,5 Mio. negativ aus. Unbaren Bewertungseffekten aus der Umtauschanleihe stehen allerdings stille Reserven gegenüber. Die stillen Reserven der rund 48,8 Mio. BUWOG-Aktien betragen zum 31. Juli 2015 EUR 152,4 Mio. Im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten ist im Wesentlichen die Bewertung von Derivaten ausgewiesen. Darin enthalten ist eine Zeitwertbewertung der freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 in Höhe von EUR 21,2 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 10,6 Mio.).

Der Anstieg der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 15,5 Mio. (Vorjahr: EUR -0,7 Mio.) ist insbesondere auf das anteilige Geschäftsergebnis der BUWOG-Beteiligung in Höhe von EUR 17,3 Mio. (anteiliges BUWOG-Ergebnis des 4. Quartals 2014/15) zurückzuführen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich folglich auf EUR 187,0 Mio. (nach EUR -7,9 Mio. Vergleichszeitraum des Vorjahres).

Konzernergebnis

Als Folge der positiven Wechselkurseffekte sowie aus der Neubewertung des Shopping Center *GOODZONE* erhöhte sich das Konzernergebnis auf EUR 126,2 Mio. (Vorjahr: EUR -6,0 Mio.).

Cashflow

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 14,9% von EUR 80,9 Mio. auf EUR 68,8 Mio. Dies ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie einen verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reduzierte sich aufgrund eines Abbaus der Verbindlichkeiten auf EUR 41,3 Mio. (Vorjahr: EUR 73,3 Mio.).

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2015 um EUR 102,1 Mio. auf EUR 492,8 Mio. erhöht.

Net Asset Value (NAV)

Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Eigenkapitals auf langfristiger Basis darzustellen, um Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso hinzugezählt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Erstere sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten; Letztere dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass die hypothetischen Verluste bei einer Auflösung zum Bilanzstichtag nicht realisiert werden. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt. Gemäß EPRA sind darüber hinaus die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen, die bei einem Verkauf dieser Vermögenswerte anfallen würden, hinzuzurechnen. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	31. Juli 2015		30. April 2015	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	3.735.611,5		3.701.807,3	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0,0		0,0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.735.611,5		3.701.807,3	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	27.608,7		33.934,4	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	86.495,4		116.313,0	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	537.993,4		519.914,8	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-28.286,8		-37.594,7	
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-165.314,2		-176.506,6	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		975.955,2		992.631,7
EPRA NAV	4.194.107,9	4,30	4.157.868,3	4,19

Der Net Asset Value erhöhte sich aufgrund des positiven Konzernergebnisses von EUR 4,19 auf EUR 4,30 per 31. Juli 2015.

Buchwert je Aktie

Der Buchwert je Aktie ermittelt sich aus dem Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen dividiert durch die Anzahl der Aktien.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	31. Juli 2015	30. April 2015
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen in TEUR	3.735.611,5	3.701.807,3
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	975.955,2	992.631,7
Buchwert je Aktie	3,83	3,73

Triple Net Asset Value (NNNAV)

Der Triple Net Asset Value wird – ebenso wie der NAV – entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) errechnet. Bei der Berechnung des EPRA NNNAV wird die Korrektur um die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die bei der Berechnung des NAV vorgenommen worden ist, wieder zurückgenommen. Weiters werden die Finanzverbindlichkeiten auf ihren beizulegenden Zeitwert umgewertet. Jene latenten Steuern, mit deren Anfall im Falle einer Veräußerung des Immobilienvermögens – dies ist regelmäßig bei Asset Deals in bestimmten Geschäftssegmenten der Fall – zu rechnen ist, werden abgezogen. Weiters erfolgt die Berücksichtigung der latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	31. Juli 2015		30. April 2015	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
EPRA NAV	4.194.107,9	4,30	4.157.868,3	4,19
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-86.495,4		-116.313,0	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-16.692,7		-16.127,0	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	24.266,5		31.408,6	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-129.335,6		-141.496,2	
EPRA NNNAV	3.985.850,6	4,08	3.915.340,6	3,94

Der Triple Net Asset Value erhöhte sich aufgrund des positiven Konzernergebnisses von EUR 3,94 auf EUR 4,08 per 31. Juli 2015.

Ausblick

Nach dem Spin-off der BUWOG hat sich die IMMOFINANZ erfolgreich als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf den zentral- und osteuropäischen Raum positioniert. Im Geschäftsjahr 2015/16 liegt der Fokus auf der weiteren Vereinfachung der Portfoliostruktur sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Vor diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat Anfang August beschlossen, das Logistikportfolio des Immobilienkonzerns zu verkaufen. Gespräche mit Interessenten werden geführt. Zudem will das Unternehmen im laufenden Geschäftsjahr seinen Anteil an der BUWOG durch den Verkauf von Aktien reduzieren.

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität des Konzerns erlauben unverändert die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen Einzelhandel und Büro. Dies kann sowohl über Zukäufe von Bestandsimmobilien als auch über Projektentwicklungen mit Schwerpunkt auf Österreich, Deutschland und Polen erfolgen. Mit diesem Wachstum wird auch eine gleichmäßigere geografische Verteilung des Portfolios zwischen West- und Osteuropa angestrebt.

In der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt der Fokus auf einer Verbesserung der operativen Performance, der Erhöhung des Vermietungsgrads sowie einer anhaltenden Optimierung des Angebots. In einer Like-for-like-Betrachtung werden mit Ausnahme Russlands weitgehend stabile Mieten erwartet. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist 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.