

## IMMOFINANZ: Konzernergebnis im Q1 2015/16 gestiegen, operatives Ergebnis von geringeren Mieterlösen in Moskau belastet – BUWOG-Aktienpaket erfolgreich platziert

KENNZAHLEN (in MEUR)	1. Mai 2015 - 31. Juli 2015	Δ in %	1. Mai 2014 - 31. Juli 2014
Mieterlöse	91,4	-22,3%	117,6
Ergebnis aus Asset Management	59,6	-37,5%	95,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1,0	-86,3%	7,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-2,0	-3,8%	-2,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,5	2,3%	-13,2
Operatives Ergebnis	53,6	-41,0%	90,9
Sonstiges Bewertungsergebnis	243,0	n.a.	-79,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit(EBIT)	296,6	>100%	11,9
Konzernergebnis	126,2	n.a.	-6,0
Cashflow aus dem Ergebnis	68,8	-14,9%	80,9

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR 126,2 Mio. (Vorjahr: EUR -6,0 Mio.). Dieser Anstieg ist primär auf positive Effekte aus der Immobilienbewertung zurückzuführen. Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 53,6 Mio. (Vorjahr: EUR 90,9 Mio.). Dies ist zum überwiegenden Teil eine Folge geringerer Mieterlöse, die aufgrund der temporären Mietreduktionen in Russland sowie plangemäß durchgeführter Immobilienverkäufe um 22,3% auf EUR 91,4 Mio. (Vorjahr: EUR 117,6 Mio.) gesunken sind.

„Im Geschäftsverlauf des ersten Quartals spiegelt sich die im Jahresvergleich stattgefundene Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in Russland in Form der von uns gewährten Mietreduktionen wider“, erklärt Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ. In Moskau steht die IMMOFINANZ in intensivem Kontakt mit den Mietern ihrer Shopping Center und hilft ihnen mit temporären Nachlässen, die wechselkursbedingten Mehrkosten bei der Miete abzufedern. „Diese Maßnahmen, die auch eine möglichst hohe Auslastung der Shopping Center und damit verbunden hohe Besucherzahlen gewährleisten, überprüfen wir auf Quartalsbasis und werden sie – so lange wie notwendig – fortsetzen“, sagt der CEO.

Die bereinigten Mieterlöse exklusive Moskau weisen im Vergleich zum Schlussquartal 2014/15 eine weitgehend stabile Entwicklung auf. „Im Bereich der Büovermietung konnten wir im zurückliegenden Quartal zahlreiche Verträge mit neuen Großmietern in unseren Kernländern abschließen. Wir werten das als Bestätigung unserer starken Kunden- und Marktorientierung. In der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt unser Fokus unverändert auf einer Verbesserung der operativen Performance, der Erhöhung des Vermietungsgrads sowie einer anhaltenden Optimierung des Angebots“, so Schumy.

Das EBIT im ersten Quartal 2015/16 beläuft sich infolge positiver Effekte aus der Immobilienbewertung auf EUR 296,6 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.). Die währungsbereinigte Neubewertung beträgt dabei EUR 54,3 Mio. (Vorjahr: EUR -2,7 Mio.) und ist mit EUR 55,0 Mio. auf positive Bewertungseffekte beim Shopping Center *GOODZONE* als Folge der eingeleiteten Abwicklung des Investitionsvertrags 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. Die währungsbedingte Neubewertung, die auf Wechselkurseffekte hinsichtlich der Bewertung der russischen Immobilien zurückzuführen ist, beträgt EUR 187,4 Mio. (Vorjahr: EUR -75,9 Mio.).

Das Finanzergebnis beläuft sich bei einem weitgehend stabilen Netto-Finanzierungsaufwand (EUR -42,4 Mio. nach EUR -41,6 Mio.) auf 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 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).

## **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. „Mit dem Rückkauf der Umtauschanleihe auf BUWOG-Aktien und der erfolgreichen Platzierung von 8,5 Millionen BUWOG-Aktien haben wir einen erfolgreichen Schritt in der Umsetzung dieser Strategie gesetzt. Wir erhalten damit volle Flexibilität hinsichtlich der weiteren Verwertung unseres restlichen Anteils an der BUWOG“, sagt CEO Oliver Schumy. „Der höhere Streubesitzanteil von rund 60% stärkt zudem das Kapitalmarktprofil der BUWOG.“

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 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.

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

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das erste Quartal 2015/16 zum Stichtag 31. Juli 2015 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/berichte/> ab 17. September 2015 abrufbar.

#### **Über die IMMOFINANZ**

*Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel, Büro und Logistik 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 6,6 Mrd., das sich auf mehr als 440 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](mailto:communications@immofinanz.com)

[investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com)