

**IMMOFINANZ im Halbjahr mit stabiler operativer Entwicklung,  
Russland-Krise belastet – Aktienrückkaufprogramm beschlossen**

KENNZAHLEN (in MEUR)	1. Mai 2014 - 31. Okt. 2014	Δ in %	1. Mai 2013 - 31. Okt. 2013
Mieterlöse	234,6	-4,7%	246,1
Ergebnis aus Asset Management	184,4	-11,0%	207,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5,7	-20,8%	7,2
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5,1	n.a.	-8,2
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-29,8	33,2%	-44,6
Operatives Ergebnis	169,5	1,6%	166,8
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	194,4	-15,5%	230,2
Konzernergebnis*	-30,2	n.a.	165,0
Cashflow aus dem Ergebnis*	143,9	-24,6%	190,9

\*Vergleichszahl aus dem Vorjahreszeitraum inkl. 100% BUWOG

Die IMMOFINANZ Group erwirtschaftete im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 ein im Vergleich zum Vorjahr stabiles operatives Ergebnis in Höhe von EUR 169,5 Mio. (Vorjahr: EUR 166,8 Mio.). Trotz dieser Entwicklung ist das Konzernergebnis im 1. Halbjahr 2014/15 mit EUR -30,2 Mio. (Vorjahr: EUR 110,3 Mio. bzw. EUR 165,0 Mio. inkl. 100% BUWOG) negativ. Ausschlaggebend dafür sind vor allem negative Effekte aus der währungsbereinigten Neubewertung des Immobilienvermögens im zurückliegenden 2. Quartal, die auf Abwertungen von Immobilien in Osteuropa – insbesondere in Russland, Polen und Tschechien – zurückzuführen sind. Diese währungsbereinigte Neubewertung in Höhe von EUR -75,0 Mio. im Halbjahr reduziert das Konzernergebnis, ist jedoch nicht zahlungswirksam. Weiters kam es im 2. Quartal zu einem erhöhten laufenden Ertragssteueraufwand, u.a. aufgrund des Verkaufs der Schweizer Logistikimmobilien. Während somit das Ergebnis vor Ertragssteuern im 2. Quartal mit plus EUR 8,9 Mio. deutlich besser als im 1. Quartal ausfiel (EUR -18,5 Mio.), beläuft sich das Konzernergebnis im 2. Quartal auf EUR -16,2 Mio. (1. Quartal: EUR -14,0 Mio.).

„Im zurückliegenden 2. Quartal unseres Geschäftsjahres 2014/15 setzte der Rubel seine Abschwächung gegenüber Dollar und Euro fort, in den letzten Wochen und Tagen hat sich dieser Trend deutlich verstärkt, sodass der Rubel zwischen Jahresbeginn 2014 und Anfang Dezember rund 40% an Wert verloren hat. Dies hat natürlich Auswirkungen auf unseren Geschäftsgang in Russland, die sich aufgrund einer längeren Dauer der temporär gewährten Mietreduktionen und abhängig von der weiteren Wechselkursentwicklung im Laufe der nächsten Quartale deutlicher als bislang in unserem operativen Ergebnis niederschlagen könnten“, sagt Eduard Zehetner, CEO der IMMOFINANZ Group. Eine weitere Eintrübung der Situation in Russland würde voraussichtlich auch zusätzliche negative Effekte in der währungsbereinigten Neubewertung der russischen Assets zur Folge haben.

„Den Mietern in unseren Moskauer Einkaufszentren bereitet vor allem die starke Abschwächung des Rubels Probleme. Dies bedeutet für sie höhere Kosten, da unsere Mietverträge überwiegend in Dollar

oder Euro abgeschlossen sind. Im Sinne einer langfristigen Partnerschaft haben wir in den zurückliegenden Monaten Gespräche mit zahlreichen Retailern geführt und temporäre Mietreduktionen – jeweils auf Einzelbasis – gewährt. Damit helfen wir ihnen, die Wechselkurseffekte abzufedern. Da sich die Rubelabschwächung in den zurückliegenden Monaten fortgesetzt hat, werden wir diese Politik der temporären Nachlässe fortsetzen müssen“, so Zehetner. „Wir erwarten nicht, dass sich die Situation in Russland kurzfristig deutlich verbessert, sondern gehen auf Sicht der kommenden Monate im besten Fall von einer holprigen Seitwärtsentwicklung aus. Dennoch glauben wir an den russischen Markt und an Russland als Wirtschaftsfaktor. Moskau sowie Moskau Umgebung sind im Vergleich mit anderen großen europäischen Städten nach wie vor unterversorgt mit qualitativ hochwertigen Retail-Flächen. Wir werden daher auch weiterhin Investments in einem moderaten Ausmaß in Erwägung ziehen.“

### **Ausschüttungspolitik**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG haben heute das Aktienrückkaufprogramm 2014-15 mit einem beabsichtigten Volumen von 10.167.053 Stück Aktien beschlossen (siehe Ad hoc-Mitteilung vom 17. Dezember 2014). „Der starke Kursrückgang der IMMOFINANZ-Aktie aufgrund der Krise in Russland und der damit verbundene hohe Abschlag zum Net Asset Value bieten eine attraktive Möglichkeit, eigene Aktien zurückzukaufen“, kommentiert CEO Zehetner.

Die Zahlung einer Bardividende für das laufende Geschäftsjahr 2014/15 ist von der Erzielung eines ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns der IMMOFINANZ AG abhängig. Vor dem Hintergrund der aktuellen und weiteren Entwicklung in Russland sieht der Vorstand davon ab, eine konkrete Guidance für die Höhe einer möglichen Ausschüttung anzugeben.

### **ENTWICKLUNG IM DETAIL:**

Die IMMOFINANZ Group erwirtschaftete im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 ein im Vergleich zum Vorjahr stabiles operatives Ergebnis in Höhe von EUR 169,5 Mio. (Vorjahr: EUR 166,8 Mio.). Nachdem sich die bereinigten Mieterlöse im 1. Quartal 2014/15 im Vergleich zum Schlussquartal 2013/14 leicht positiv (+1,4%) entwickelt hatten, wurde im 2. Quartal eine stabile Entwicklung (-0,04%) erzielt (im Vergleich zum Q1 2014/15).

Im Vergleich zum 1. Quartal 2014/15 beläuft sich in Russland der bereinigte Rückgang der Mieterlöse auf -1,1%. Aufgrund der gestiegenen Unsicherheiten kam es allerdings zu einer erhöhten Wertberichtigung von Forderungen aus den zurückliegenden Quartalen. Aus heutiger Sicht ist zu erwarten, dass es auch in den Folgequartalen zu einem erhöhten Wertberichtigungsbedarf bei russischen Forderungen kommen wird.

Trotz der stabilen operativen Entwicklung ist das Konzernergebnis im 1. Halbjahr 2014/15 mit EUR -30,2 Mio. (Vorjahr: EUR 110,3 Mio. bzw. EUR 165,0 Mio. inkl. 100% BUWOG) negativ. Ausschlaggebend dafür sind vor allem negative Effekte aus der währungsbereinigten Neubewertung des Immobilienvermögens im zurückliegenden 2. Quartal, die auf Abwertungen von Immobilien in Osteuropa – insbesondere in Russland, Polen und Tschechien – zurückzuführen sind. Diese währungsbereinigte Neubewertung in Höhe von EUR -75,0 Mio. im Halbjahr reduziert das Konzernergebnis, ist jedoch nicht zahlungswirksam. Weiters kam es im 2. Quartal zu einem erhöhten Ertragssteueraufwand aufgrund des Verkaufs der Schweizer Logistikimmobilien. Während somit das Ergebnis vor Ertragssteuern im Q2 mit plus EUR 8,9 Mio. deutlich besser als im Q1 ausfiel (EUR -18,5 Mio.), beläuft sich das Konzernergebnis im Q2 auf EUR -16,2 Mio. (Q1: EUR -14,0 Mio.).

Der nachhaltige Unternehmens-Cashflow (FFO) für das 1. Halbjahr 2014/15 beträgt EUR 64,3 Mio. Dies entspricht einer annualisierten FFO-Rendite nach Steuern auf Basis der Marktkapitalisierung von 9,8%.<sup>1</sup> Nach einem FFO im 1. Quartal 2014/15 in Höhe von EUR 47,7 Mio. beträgt dieser im 2. Quartal 2014/15 EUR 16,7 Mio. Der Rückgang des FFO ist in etwa zu gleichen Teilen auf die fehlenden Immobilienverkäufe im Q2, eine erhöhte Ertragssteuerzahlung in der Schweiz sowie den Bruttoaufbau von Mietforderungen in Russland zurückzuführen.

Die Mieterlöse reduzierten sich im 1. Halbjahr 2014/15 aufgrund der Immobilienverkäufe auf EUR 234,6 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 246,1 Mio.). Das Ergebnis aus den Immobilienverkäufen beläuft sich auf EUR 5,7 Mio. nach EUR 7,2 Mio. im Vorjahr. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung verbesserte sich von EUR -8,2 Mio. auf EUR 5,1 Mio. Das operative Ergebnis erhöhte sich somit 1,6% auf EUR 169,5 Mio. (nach EUR 166,8 Mio.).

### **Ergebnis aus Asset Management**

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 234,6 Mio. erwirtschaftet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 246,1 Mio.) ist das ein Rückgang von 4,7%, der zum Großteil auf planmäßig erfolgte Immobilienverkäufe zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus dem Asset Management beträgt EUR 184,4 Mio., was einem Rückgang um 11,0% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Dies ist auch eine Folge erhöhter Immobilienaufwendungen, die im Wesentlichen auf Forderungsabschreibungen in Russland zurückzuführen sind. Diese betragen EUR 7,9 Mio. und sind u.a. Mietern zuzuschreiben, die ihre Geschäftstätigkeit aufgrund der Krise einstellen mussten. Der verbleibende Stand an ausstehenden Mietforderungen in Russland nach bereits erfolgten Wertberichtigungen beträgt zum Berichtszeitpunkt EUR 12,9 Mio., dem stehen erhaltene Anzahlungen auf Mietforderungen von EUR 6,5 Mio. entgegen.

### **Ergebnis aus Immobilienverkäufen**

Die Immobilienverkäufe steuerten ein Ergebnis in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) bei. Im Zuge der Portfoliooptimierung wurden neben kleineren Objekten auch drei Logistikkimmobilien in der Schweiz an einen Immobilienfonds der Credit Suisse AG veräußert und damit der strategiekonforme Rückzug aus dem Schweizer Markt abgeschlossen.

### **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung**

Durch den Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von aktiv verfolgten Entwicklungsprojekten erzielte die IMMOFINANZ Group im Berichtszeitraum ein Ergebnis aus der Immobilienentwicklung in Höhe von EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR -8,2 Mio.). So hat die IMMOFINANZ Group im polnischen Piła ihr erstes Shopping Center der neuen Marke VIVO! im Oktober 2014 eröffnet. Das Einkaufszentrum mit einer Mietfläche von rund 24.000 m<sup>2</sup> wies zu diesem Zeitpunkt bereits einen Vermietungsgrad von 91% auf.

### **Verwaltungsaufwendungen**

Die nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (Gemeinkosten und Personalaufwendungen) haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR -44,6 Mio. auf EUR -29,8 Mio. reduziert. Dieser

---

<sup>1</sup> Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow (exkl. BUWOG): Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 143,9 Mio.) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 2,6 Mio.) - Gezahlte Zinsen (EUR 76,0 Mio.) - Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 11,9 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 5,7 Mio.) auf Basis Marktkapitalisierung per 16. Dezember 2014 (Aktienkurs EUR 2,03) exkl. eigene Aktien und Marktkapitalisierung des BUWOG-Aktienanteils (EUR 756,0 Mio. bei einem Aktienkurs von EUR 15,49 per 16. Dezember 2014).

Rückgang ist auf geringere Rechts-, Prüfungs- und Beratungs- sowie Personalaufwendungen und gesunkene Dotierungen von Rückstellungen zurückzuführen.

#### **Operatives Ergebnis, EBIT, EBT und Konzernergebnis**

Das operative Ergebnis erhöhte sich trotz reduzierter Mieterlöse wegen der profitablen Immobilienverkäufe geringfügig um 1,6% auf EUR 169,5 Mio. (Vorjahreswert: EUR 166,8 Mio.).

Das währungsbereinigte Bewertungsergebnis liegt bei EUR -75,0 Mio. (Vorjahreswert EUR -41,6 Mio.), was vor allem auf Abwertungen von Immobilien in Russland, Polen und Tschechien zurückzuführen ist. Während in Russland vor allem die Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung von den externen Gutachtern ins Treffen geführt wurden, waren in Polen und Tschechien der Preisdruck wegen zahlreicher Fertigstellungen im Office-Bereich und das nach wie vor verhaltene Wirtschaftswachstum ausschlaggebend.

Das währungsbedingte Bewertungsergebnis hingegen ist mit EUR 101,0 Mio. (Vorjahreswert EUR 107,7 Mio.) aufgrund des Anstiegs des Euro gegenüber dem Rubel im Berichtszeitraum deutlich positiv. Das Sonstige Bewertungsergebnis beläuft sich in Summe auf EUR 24,9 Mio. (nach EUR 63,4 Mio.). Das EBIT reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 230,2 Mio. auf EUR 194,4 Mio.

Das Finanzergebnis verringerte sich auf EUR -204,1 Mio. (Vorjahr: EUR -80,3 Mio.). Darin sind unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -104,6 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR -7,3 Mio.). Diese stellen zu einem Großteil einerseits die aus den USD-Finanzverbindlichkeiten stammende Gegenposition zu den währungsbedingten Aufwertungen der Immobilien dar und setzen sich andererseits aus rein unbaren Umrechnungseffekten (EUR 35,0 Mio.) der in Euro an russische Tochtergesellschaften gegebenen konzerninternen Kredite zusammen. Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR -23,6 Mio.; Vorjahr: EUR 6,6 Mio.) u.a. die unbare Bewertung von Derivaten, die zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos gehalten werden, negativ aus. Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich folglich auf EUR -9,7 Mio. (nach EUR 149,9 Mio. in der Vorjahresperiode).

Aufgrund der deutlich negativen Bewertung der Immobilien (-75,0 Mio.) fällt das Konzernergebnis mit EUR -30,2 Mio. negativ aus (Vorjahr: EUR 110,3 Mio. bzw. EUR 165,0 Mio. inkl. 100% BUWOG).

#### **Cashflow\***

Der Cashflow aus dem Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf EUR 143,9 Mio. (Vorjahr: EUR 190,9 Mio.) vor allem durch höhere Steuerzahlungen von EUR 9,4 Mio. aus dem Verkaufsgewinn der Schweizer Logistikimmobilien, der IFRS-konform schon im Ergebnis der Vorquartale enthalten war. Weiters wirkten sich der Bruttoaufbau von Mietforderungen in Russland in Höhe von EUR 17,4 Mio. und der fehlende Cashflow der BUWOG Gruppe negativ auf den Cashflow aus dem Ergebnis aus. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reduzierte sich von EUR 141,4 Mio. auf EUR 82,6 Mio. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verringerte sich auf EUR -110,8 Mio. (Vorjahr: EUR 402,2 Mio.), und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit verbesserte sich von EUR -636,4 Mio. auf EUR 194,0 Mio.

\*Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum enthalten Cashflow-Anteil der BUWOG

#### **Net Asset Value (NAV)**

Der Net Asset Value verringerte sich wegen des negativen Konzernergebnisses auf EUR 4,48 per 31. Oktober 2014 (30. April 2014: EUR 4,56).

### **Buchwert je Aktie**

Der Buchwert je Aktie beträgt EUR 4,11 per 31. Oktober 2014 (30. April 2014: EUR 4,19).

### **Ausblick**

Die IMMOFINANZ Group geht davon aus, dass sich die Kernmärkte der Region mit Ausnahme von Russland, für das 2015 eine Rezession erwartet wird, weiterhin positiv entwickeln und von einer schrittweisen Erholung der Wirtschaft profitieren, auch wenn die geopolitischen Risiken wie die Krise in der Ukraine und die Spannungen im Nahen Osten zu einem gedämpften Wachstum geführt haben. Der anhaltende und starke Wertverfall des Rubels, der niedrige Ölpreis und die steigende Zurückhaltung der Konsumenten bereiten der russischen Wirtschaft zunehmend Schwierigkeiten. Der außergewöhnlich niedrige Ölpreis könnte im Gegenzug jenen Ländern, die vom günstigen Import des Rohstoffes profitieren, zu höheren Wachstumsraten in 2015 verhelfen. In welchem Ausmaß sich die Krise in der Ukraine auf die kommerzielle Entwicklung der IMMOFINANZ-Zielmärkte, allen voran Russland, weiter auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Den Mietern in den Moskauer Einkaufszentren der IMMOFINANZ bereitet vor allem die starke Abschwächung des Rubels Probleme. Dies bedeutet für sie höhere Kosten, da die Mietverträge überwiegend in US-Dollar oder Euro abgeschlossen sind. Im Sinne einer langfristigen Partnerschaft wurden in den zurückliegenden Monaten Gespräche mit zahlreichen Retailern geführt und temporäre Mietreduktionen – jeweils auf Einzelbasis – gewährt. Da die Rubelabschwächung in den zurückliegenden Monaten an Fahrt gewonnen hat, wird die IMMOFINANZ diese Politik der temporären Nachlässe fortsetzen. Aus heutiger Sicht sind daher für die nächsten Quartale Rückgänge in den Like-for-like-Mieterlösen in Russland zu erwarten. Was die Werthaltigkeit der offenen Mietforderungen betrifft, so wird aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag mit weiteren Forderungswertberichtigungen bzw. -abschreibungen im 3. Quartal 2014/15 zu rechnen sein.

Eine weitere Eintrübung der Situation in Russland würde voraussichtlich auch zusätzliche negative Effekte in der währungsbereinigten Neubewertung der russischen Assets zur Folge haben.

Nach der mehrheitlichen Abspaltung und dem erfolgreichen Börsengang der früheren Wohnimmobilientochter BUWOG am Ende des Geschäftsjahres 2013/14 hält die IMMOFINANZ Group einen 49%-Anteil an der BUWOG, von dem sie sich mittelfristig trennen will – und zwar zumindest zum Buchwert je Aktie und auf eine marktschonende Art und Weise. Die BUWOG wird als eigenständiges börsennotiertes Unternehmen von den Investoren deutlich höher bewertet als unter dem Dach der IMMOFINANZ. So konnte die BUWOG-Aktie den Kursabschlag zum Net Asset Value von Beginn weg stark reduzieren. Belief sich der Abschlag, gemessen an der IMMOFINANZ, vor dem Spin-off implizit auf rund 36%, so hat sich dieser zwischenzeitlich deutlich verringert. Die Erstnotiz der BUWOG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse lag bei EUR 13,00, im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse bei EUR 13,20. Seither hat sich der BUWOG-Aktienkurs weiter positiv entwickelt, das bisherige Jahreshoch auf Schlusskursbasis lag bei EUR 15,93 (Börse Wien).

Neben dem Anteil an der BUWOG ist die IMMOFINANZ Group auch in eine 3,5%ige BUWOG-Wandelanleihe investiert, die ein Volumen von EUR 260,0 Mio. hat. Die BUWOG ist im Zeitraum bis 27. Dezember 2014 berechtigt, diese Anleihe vollumfänglich zu kündigen und das Nominale zu 101% zurückzuzahlen. Das BUWOG-Management hat angekündigt, dass diese Call-Option ausgeübt werden wird. Die IMMOFINANZ Group erwartet daraus einen Mittelzufluss inklusive anteiliger Zinsen von über EUR 262,6.

Die Liquidität aus der Verwertung der BUWOG-Aktien und der BUWOG-Wandelanleihe wird die IMMOFINANZ Group zur Rückführung von bestehenden, teureren Finanzierungen, für laufende und geplante Portfolioinvestitionen, opportunistische Wachstumsmöglichkeiten und allgemeine Unternehmenszwecke verwenden.

Der Finanzbericht zum 1. Halbjahr der IMMOFINANZ AG zum Stichtag 31.10.2014 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/berichte/> ab 18. Dezember 2014 abrufbar.

**Über die IMMOFINANZ Group**

*Die IMMOFINANZ Group ist der führende, börsennotierte, gewerbliche Immobilieninvestor und -entwickler in Zentral- und Osteuropa und ist im Leitindex ATX der Wiener Börse sowie an der Börse Warschau gelistet. Seit seiner Gründung im Jahr 1990 hat das Unternehmen ein hochwertiges Portfolio aufgebaut, mit derzeit mehr als 470 Immobilien und einem Buchwert von rund EUR 6,8 Mrd. Als „Immobilienmaschine“ konzentriert sich das Unternehmen auf die Verzahnung seiner drei Kerngeschäftsbereiche: die Entwicklung nachhaltiger, maßgeschneiderter Topimmobilien in Premiumlagen, die professionelle Bewirtschaftung der Objekte und zyklusoptimierte Verkäufe. Die IMMOFINANZ Group fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel, Büro und Logistik in acht regionalen Kernmärkten: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Russland. Weitere Information: <http://www.immofinanz.com> / <http://blog.immofinanz.com> / <http://properties.immofinanz.com>*

**Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:**

**MEDIENANFRAGEN**

**Bettina Schragl**

Head of Corporate Communications | Pressesprecherin

IMMOFINANZ Group

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

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

**INVESTOR RELATIONS**

**Stefan Schönauer**

Head of Corporate Finance & Investor Relations

IMMOFINANZ Group

T +43 (0)1 88 090 2312

M +43 (0)699 1685 7312

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