

## IMMOFINANZ dreht Konzernergebnis 2018 mit EUR 217,5 Mio. signifikant ins Plus – Dividende soll auf 85 Cent je Aktie steigen

- Ergebnis aus Asset Management steigt um 15,4% auf EUR 174,0 Mio.
- Nachhaltiger FFO 1 (vor Steuern) auf EUR 85,0 Mio. mehr als verdoppelt
- Robuste Bilanz: Netto-LTV von 37,3%, liquide Mittel auf EUR 631,8 Mio. erhöht, Finanzierungskosten auf 1,78% (exkl. Derivate) gesunken
- Ausblick für FFO 1 im Jahr 2019 von über EUR 100,0 Mio. bestätigt

KENNZAHLEN (IN MEUR)	2018	Δ IN %	2017*
Mieterlöse	236,9	1,0%	234,5
Ergebnis aus Asset Management	174,0	15,4%	150,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	27,2	4,7%	26,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4,3	85,0%	-28,8
Operatives Ergebnis	153,1	42,3%	107,6
Finanzergebnis	45,3	-49,0%	88,8
Ergebnis vor Steuern	204,3	2,0%	200,4
Konzernergebnis	217,5	n/a	-537,1
FFO 1 (vor Steuern, exkl. CA Immo u. S IMMO)	85,0	≥ 100,0%	36,9

\*angepasst

Die IMMOFINANZ hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2018 ihre Ertragskraft deutlich gestärkt: Das operative Ergebnis ist um 42,3% auf EUR 153,1 Mio. gestiegen (2017: EUR 107,6 Mio.), der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich auf EUR 85,0 Mio. mehr als verdoppelt (2017: EUR 36,9 Mio.). Das Konzernergebnis drehte mit EUR 217,5 Mio. signifikant ins Plus, nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem vom Abgang des Russland-Portfolios belastet war (2017: EUR -537,1 Mio.).

„Wir haben ein klar definiertes Portfolio mit einem Rekord-Vermietungsgrad von 95,8%, unsere Effizienz über Kostensenkungen weiter erhöht sowie eine robuste Bilanz mit einem komfortablen Liquiditätspolster und einer vergleichsweise geringen Verschuldung. Zudem ist die IMMOFINANZ seit Jänner 2019 mit einem Investment Grade Rating ausgestattet, das die sehr gute Bonität unseres Konzerns unterstreicht und uns am internationalen Eurobond-Kapitalmarkt schnellen und flexiblen Zugang zu Liquidität sichert. Das zurückliegende Geschäftsjahr hat die IMMOFINANZ somit zu einem deutlich gestärkten Player am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt gemacht“, sagt Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, zur erfolgreichen Neuausrichtung des Konzerns.

Die Mieterlöse verbesserten sich um 1,0% auf EUR 236,9 Mio. Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen und Zukäufe sowie höhere Like-for-like Mieterlöse (+2,9% auf EUR 196,7 Mio.) kompensiert werden. Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich – infolge deutlicher Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen – ein Plus von 15,4% auf EUR 174,0 Mio. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen stieg auf EUR 27,2 Mio. (2017: EUR 26,0 Mio.) und das Ergebnis aus Immobilienentwicklung auf EUR -4,3 Mio. nach EUR -28,8 Mio. im Jahr davor.

Im Finanzergebnis profitierte der Konzern von einem stark gesunkenen Finanzierungsaufwand (Rückgang um 27,9% auf EUR -68,4 Mio.). Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 108,2 Mio. (2017: EUR 200,0 Mio.). Davon entfallen EUR 90,1 Mio. auf die ehemalige Beteiligung an der CA Immo (Buchgewinn aus dem Verkauf sowie anteiliges Ergebnis) und EUR 11,2 Mio. auf den Anteil an der S IMMO (Ergebnisanteil für Q4 2018 sowie Wertminderung per 30. September 2018). Insgesamt beträgt das Finanzergebnis somit EUR 45,3 Mio. (2017: EUR 88,8 Mio.). Das Konzernergebnis drehte mit EUR 217,5 Mio. stark ins Plus, nachdem es im Vorjahreszeitraum durch den Verkauf des Russland-Portfolios signifikant belastet war (EUR -537,1 Mio.). Das entspricht einem unverwässerten Gewinn je Aktie in Höhe von EUR 1,97 bzw. verwässert von EUR 1,80 (unverwässert und verwässert 2017: EUR -5,08).

Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich auf EUR 85,0 Mio. mehr als verdoppelt (2017: EUR 36,9 Mio.). Beim FFO 1 je Aktie zeigt sich ein Anstieg um 120,0% auf EUR 0,77 (2017: EUR 0,35). In diesem FFO 1 sind weder die Dividende noch ein wirtschaftlicher Anteil der CA Immo oder der S IMMO berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2018 erhaltenen Dividendenzahlung der CA Immo in Höhe von EUR 20,6 Mio. ergäbe sich ein FFO 1 (vor Steuern) von EUR 105,6 Mio. oder EUR 0,96 je Aktie.

### Vermietungsgrad auf neuem Bestwert

Das Immobilienportfolio umfasst per Ende 2018 226 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 4,3 Mrd. Der Großteil davon – rund 86% oder EUR 3,7 Mrd. – sind Bestandsobjekte. Der Vermietungsgrad ist per Ende Dezember auf einen Rekordwert von 95,8% gestiegen (31. Dezember 2017: 94,2%). Auf Basis der IFRS-Mieterlöse ergibt sich eine Bruttorendite von 6,3%<sup>1</sup> (31. Dezember 2017: 6,4%).

### Robuste Bilanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 48,0% (31. Dezember 2017: 46,3%). Die liquiden Mittel haben sich auf EUR 631,8 Mio. erhöht (31. Dezember 2017: EUR 477,9 Mio.). Der Netto-Loan-to-Value beträgt daher lediglich 37,3% (31. Dezember 2017: 40,8%). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten sind erneut gesunken und liegen per Ende Dezember bei 1,78% exklusive Derivate (31. Dezember 2017: 1,97%) bzw. 2,14% inklusive Derivate (31. Dezember 2017: 2,31%).

Der EPRA NAV je Aktie zum 31. Dezember 2018 beläuft sich auf EUR 28,80 (31. Dezember 2017: EUR 28,60). Bereinigt um die Ausschüttung der Dividende von EUR 0,70 im Mai 2018 sowie um die im Geschäftsjahr 2018 getätigten Aktienrückkäufe in Höhe von EUR 0,97 je Aktie ergibt sich ein Zuwachs um 6,5%. Bei der Berechnung des EPRA NAV wurden keine Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. Dezember 2018 nicht „im Geld“ war. Der Buchwert je Aktie ist auf EUR 26,29 gestiegen (31. Dezember 2017: EUR 25,28). Bereinigt um die Dividende und den Aktienrückkauf entspricht das einem Zuwachs um 10,6%.

Der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2019 soll eine Dividende in Höhe von 85 Cent je Aktie (Vorjahr: 70 Cent) vorgeschlagen werden. Das entspricht einer Dividendenrendite von 4,1% (auf Basis Schlusskurs vom 28.12.2018) bzw. von 3,8% (auf Basis Schlusskurs vom 29.3.2019). Die Ausschüttung ist gemäß den Bestimmungen des österreichischen Steuerrechts als Einlagenrückzahlung zu qualifizieren und damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ im Privatvermögen halten, steuerfrei.<sup>2</sup>

### Ausblick

Der Ausblick, wonach der FFO 1 im Geschäftsjahr 2019 bei mehr als EUR 100 Mio. zu liegen kommen soll, wird bestätigt.

<sup>1</sup> Angepasst um unterjährige Fertigstellung des trivago Campus und unterjährige STOP SHOP-Ankäufe

<sup>2</sup> Vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Summe der Einlagenrückzahlungen die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität erlauben der IMMOFINANZ unverändert die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten. Bei den STOP SHOPS sind weitere Zukäufe und Projektentwicklungen zur Festigung der Marktführerschaft als Retail Park Betreiber geplant. Im Bürobereich werden aktuell Zukäufe evaluiert, etwa in den Hauptstädten Warschau, Prag und Budapest.

## Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** stiegen im Berichtszeitraum um 1,0% auf EUR 236,9 Mio. (2017: EUR 234,5 Mio.). Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen und Zukäufe sowie höhere Like-for-like Mieterlöse kompensiert werden. Mit EUR 61,2 Mio. lagen die Mieterlöse im 4. Quartal 2018 dabei über den Vorquartalen.

Die Immobilienaufwendungen verringerten sich um 22,8% auf EUR -64,0 Mio. (2017: EUR -82,9 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurkosten (EUR -2,5 Mio. nach EUR -9,9 Mio.) und den Instandhaltungsaufwendungen (EUR -24,0 Mio. nach EUR -28,9 Mio.). Die in die Betriebskostenaufwendungen umgegliederten Leerstandskosten sanken auf EUR -8,5 Mio. nach EUR -12,1 Mio. Insgesamt führten die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen zu einem Anstieg des **Ergebnisses aus Asset Management** um 15,4% auf EUR 174,0 Mio. (2017: EUR 150,8 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** liegt mit EUR 27,2 Mio. um 4,7% über dem Vorjahr (2017: EUR 26,0 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung. Das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** verbesserte sich auf EUR -4,3 Mio. (2017: EUR -28,8 Mio.). Belastend wirkten dabei noch Wertminderungen und Aufwendungen aus Immobilienvorräten, die aus Übergaben von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Köln resultierten. Der Verkauf des an 25hours verpachteten Hotels in Köln sowie weiterer Einheiten wurde allerdings im Jänner 2019 abgeschlossen. Die Übergabe der danach noch verbliebenen, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte bzw. Immobilienvorräte in Köln in der Höhe von EUR 1,5 Mio. ist für das erste Halbjahr 2019 vorgesehen.

Das **operative Ergebnis** hat sich mit EUR 153,1 Mio. um 42,3% verbessert (2017: EUR 107,6 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -49,9 Mio. in etwa auf Vorjahresniveau (2017: EUR -49,2 Mio.), was – wie bereits im 1. Quartal 2018 berichtet – u.a. auf die Auszahlung einer einmaligen Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR -4,0 Mio. zurückzuführen ist. Weitere dafür ausschlaggebende Einmaleffekte in Höhe von rund EUR -8,6 Mio. betreffen Einmalaufwendungen und Sonderprojekte im Zusammenhang mit der Vereinfachung der Konzernstruktur sowie den Vorbereitungen für den Erhalt eines Investment Grade Ratings und der Emission einer Benchmark-Anleihe. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -30,2 Mio. um 10,5% unter dem Vorjahreswert (2017: EUR -33,7 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten** hat sich auf EUR 6,0 Mio. erhöht (2017: EUR 4,1 Mio.). Die gesamte Neubewertung im Konzern beläuft sich hingegen auf EUR 24,9 Mio. (2017: EUR 28,5 Mio.). Positiv wirkten sich dabei v. a. Aufwertungen bei den deutschen Projektentwicklungen *trivago Campus* und *FLOAT* aus, wobei der *trivago Campus* per 30. Juni 2018 in den Bestand umgegliedert wurde.

Der **Finanzierungsaufwand** ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen und der 2018 gesetzten weiteren Optimierungen wie erwartet deutlich um 27,9% auf EUR -68,4 Mio. gesunken (2017: EUR -94,8 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis verbesserte sich auf EUR -2,5 Mio., nachdem es im Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR -12,1 Mio.) vor allem aus der Bewertung von Derivaten sowie dem Ergebniseffekt der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 negativ beeinflusst war.

Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** belaufen sich auf EUR 108,2 Mio. (2017: EUR 200,0 Mio.). Darin enthalten sind ein Buchgewinn aus dem Verkauf der CA Immo-Anteile in Höhe von EUR 66,1 Mio., ein anteiliges CA Immo-Ergebnis für das 1. Halbjahr 2018 von EUR 24,0 Mio. sowie EUR 11,2 Mio. von der S IMMO (anteiliges Ergebnis für das 4. Quartal 2018 in Höhe von EUR 36,1 Mio. sowie eine Wertminderung in Höhe von EUR -25,1 Mio., die zum 30. September 2018 vorgenommen wurde). Der bilanzierte Buchwert der S IMMO-Beteiligung beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf EUR 391,9 Mio. bzw. EUR 20,1 je S IMMO-Aktie. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen durch die sehr positiven Aktienkursentwicklungen bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst. Insgesamt beträgt das **Finanzergebnis** EUR 45,3 Mio. (2017: EUR 88,8 Mio.).

Die Ertragsteuern betragen EUR 14,0 Mio. (2017: EUR -19,4 Mio.). Mit EUR 37,6 Mio. entfällt davon der größte Teil auf latente Ertragsteuern. Im Zuge der Finalisierung und des Verkaufs des Gerling Quartiers wurden erstmalig aktive latente Steuern berücksichtigt. Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** erhöhte sich somit um 2,0% auf EUR 204,3 Mio. (2017: EUR 200,4 Mio.).

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** ist um 20,6% auf EUR 218,3 Mio. gestiegen (2017: EUR 181,0 Mio.). Das gesamte **Konzernergebnis** hat sich signifikant auf EUR 217,5 Mio. verbessert, nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem durch den Abgang des Einzelhandel-Portfolios Russland belastet war (2017: EUR -537,1 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 1,97 (2017: EUR -5,08) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 1,80 (2017: EUR -5,08).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das Geschäftsjahr 2018 zum Stichtag 31. Dezember 2018 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 11. April 2019 abrufbar.

## **Über die IMMOFINANZ**

*Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel und Büro in sieben Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Polen. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei setzt die IMMOFINANZ stark auf ihre Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro), die ein Qualitäts- und Serviceversprechen darstellen. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 4,3 Mrd., das sich auf mehr als 220 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

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)