

IMMOFINANZ dreht fortgeführtes Konzernergebnis auf EUR 181 Mio. stark ins Plus – Dividendenvorschlag auf 7 Cents je Aktie erhöht

- Mieterlöse like-for-like um 4,5% gestiegen
- Operatives Ergebnis um 44,4% auf EUR 107,6 Mio. erhöht
- FFO 1 um 34,0% auf EUR 71,4 Mio. verbessert
- Netto-LTV auf 40,8% und Finanzierungskosten (ohne Derivate) auf 1,97% reduziert
- Vermietungsgrad erreicht Bestwert von 94,2%
- Konzernergebnis (inkl. Russland) wie erwartet mit EUR -537,1 Mio. negativ – davon entfallen EUR -540,2 Mio. auf rein buchhalterische Reklassifizierung von Fremdwährungsdifferenzen aus Russland (kein Effekt auf Eigenkapital und EPRA NAV)
- EPRA NAV je Aktie liegt bei EUR 2,86 (31.12.2016: EUR 3,12)

KENNZAHLEN (IN MEUR)	2017	Δ IN %	2016*
Mieterlöse	234,5	0,5%	233,4
Ergebnis aus Asset Management	150,8	13,4%	133,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	26,0	n/a	-18,9
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-28,8	≤ -100,0%	-6,5
Operatives Ergebnis	107,6	44,4%	74,5
Finanzergebnis	88,8	n/a	-107,6
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	181,0	n/a	-147,4
Konzernergebnis (inkl. aufgegebene Geschäftsbereiche/Russland)	-537,1	-27,3%	-421,8
FFO 1 vor Steuern (exkl. Erg. aus Immobilienverkäufen und Entwicklung)	71,4	34,0%	53,2
FFO 2 vor Steuern (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	97,4	>100%	34,3

* 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Die IMMOFINANZ hat im Geschäftsjahr 2017 das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen (exkl. Russland) mit EUR 181,0 Mio. signifikant ins Plus gedreht (2016*: EUR -147,4 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie in Höhe von EUR 0,17 (2016*: EUR -0,15). Die Mieterlöse konnten trotz fortschreitendem Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien leicht gesteigert werden und betragen EUR 234,5 Mio. (2016*: EUR 233,4 Mio.). Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe (like-for-like) sind die Mieterlöse deutlich um 4,5% auf EUR 200,0 Mio. (annualisiert) gestiegen. Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich ein Zuwachs um 13,4% auf EUR 150,8 Mio. Das operative Ergebnis konnte somit um 44,4% auf EUR 107,6 Mio. (2016*: EUR 74,5 Mio.) verbessert werden. Das Finanzergebnis drehte mit EUR 88,8 Mio. stark ins Plus (2016*: EUR -107,6 Mio.). Das ist vor allem eine Folge positiver Bewertungseffekte bei den Beteiligungen an CA Immo und BUWOG und eines gesunkenen Finanzierungsaufwands.

Das gesamte Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen/Russland) ist wie erwartet mit EUR -537,1 Mio. negativ (2016*: EUR -421,8 Mio.). Im Ergebnis aus Russland ist – wie bereits im Rahmen der Q3-Zahlen mitgeteilt – eine rein buchhalterische Reklassifizierung von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR

-540,2 Mio. enthalten. Diese Reklassifizierung ist weder cash-wirksam, noch werden dadurch das Konzern-Eigenkapital oder der EPRA NAV gemindert. Darüber hinaus spiegelt sich im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs (wie bereits im Q3 mitgeteilt) ein negativer Bewertungseffekt in Höhe von EUR -160,6 Mio. infolge der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau an die FORT Group wider.

„Wir haben das zurückliegende Geschäftsjahr 2017 konsequent genutzt, um die letzten großen Altlasten zu bereinigen, die Bilanz zu stärken, das operative Geschäft zu optimieren und die Kosten zu senken. Der kurz vor Jahresende erfolgte Verkauf des russischen Einzelhandelsportfolios markiert dabei den Schlusspunkt einer für die Anleger langen Restrukturierungsphase. Unsere Bilanz ist nun gestärkt und wetterfest: Das Immobilienvermögen beträgt rund EUR 4,2 Mrd., der Wert unseres CA Immo-Anteils hat sich auf mehr als EUR 680 Mio. erhöht, unsere liquiden Mittel sind deutlich auf rund EUR 480 Mio. gestiegen und unser Verschuldungsgrad in Form des Netto-LTV hat sich auf 40,8% verbessert“, kommentiert Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, die Entwicklung. „Unser übergeordnetes Ziel dieser mehrjährigen Neuausrichtung der IMMOFINANZ galt der Herstellung eines stabilen und deutlich gestärkten Unternehmens, das nachhaltig attraktive Dividenden ausschüttet, eine solide Grundlage für weiteres Wachstum aufweist und damit auch eine führende Rolle in einer möglichen, künftigen Konsolidierung des Gewerbeimmobiliensektors einnehmen kann.“

Der ordentlichen Hauptversammlung am 11. Mai 2018 soll eine Dividende in Höhe von 7 Cents je Aktie (Vorjahr: 6 Cents) vorgeschlagen werden. 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.¹

Der nachhaltige FFO 1 vor Steuern (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen und Immobilienentwicklung) ist auf EUR 71,4 Mio. gestiegen (2016*: EUR 53,2 Mio.) und der FFO 2 vor Steuern (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) auf EUR 97,4 Mio. (2016*: EUR 34,3 Mio.).

Kostensenkungen erzielt

Deutliche Fortschritte wurden auch bei der Kosteneffizienz erzielt. So reduzierte sich der Personalaufwand (fortgeführt) um 16,2% auf rund EUR -33,7 Mio. Der Finanzierungsaufwand sank um 13,8% auf EUR -94,9 Mio. (2016*: EUR -110,0 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten ohne Derivate liegen mit 1,97% erstmals unter der 2%-Marke (31. Dezember 2016: 2,64%). Der Netto Loan-to-Value hat sich auf 40,8% deutlich verbessert (31. Dezember 2016: 49,0%). Die liquiden Mittel sind auf EUR 479,3 Mio. gestiegen (31. Dezember 2016: EUR 189,3 Mio.).

Der Vermietungsgrad hat sich um 4,6 Prozentpunkte auf 94,2% erhöht bei einer Bruttorendite von 6,4% (31. Dezember 2016: 89,6%; Bruttorendite: 6,1%). Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad dabei auf 91,9% gesteigert werden (31. Dezember 2016: 87,3%), wobei die unter der neuen Büromarke myhive gebündelten Büroimmobilien einen Vermietungsgrad von 93,0% (Bruttorendite: 5,7%) aufweisen. Die Einzelhandelsimmobilien sind mit 97,2% bereits nahezu vollvermietet (31. Dezember 2016: 93,0%). Die Retail Parks STOP SHOP weisen einen Vermietungsgrad von 97,9% (Bruttorendite: 7,9%) auf und die VIVO! Shopping Center von 96,8% (Bruttorendite: 7,8%).

Der EPRA Net Asset Value erhöhte sich um 6,8% auf EUR 3,2 Mrd. Der EPRA NAV je Aktie liegt bei EUR 2,86 (31. Dezember 2016: EUR 3,12), wobei der Rückgang primär auf die höhere Aktienanzahl sowie den negativen Bewertungseffekt aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau zurückzuführen ist. Der EPRA Triple Net

¹ Vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Summe der Einlagenrückzahlungen die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt

Asset Value stieg um 11,6% auf EUR 3,2 Mrd., der EPRA NNAV je Aktie beträgt EUR 2,84 (31. Dezember 2016: EUR 2,97).

Ausblick

Für das laufende Geschäftsjahr 2018 ist die Erhöhung der Dividende auf 8 Cents (EUR 0,08) je Aktie geplant.

Die IMMOFINANZ bestätigt und konkretisiert ihre Mittelfrist-Guidance für die Entwicklung des nachhaltigen FFO. Bis 2019 werden folgende Faktoren zum Wachstum des FFO 1 beitragen: Im Bereich der Finanzierungskosten sollen weitere Einsparungen von EUR 23,5 Mio. erzielt werden. Aufgrund der im Jahr 2017 getätigten Refinanzierungen wird der Großteil davon ab dem 1. Quartal 2018 bereits realisiert. Aus künftigen Mieterlösen durch die Fertigstellung von Entwicklungsprojekten werden EUR 21,2 Mio. FFO-Steigerung erwartet. Geplante allgemeine Kosteneinsparungen, etwa bei Overheads und bei den Immobilienaufwendungen, belaufen sich auf EUR 19,9 Mio. Damit soll der FFO 1 vor Steuern exklusive wirtschaftlichem Anteil an der CA Immo im Jahr 2019 bei mehr als EUR 100 Mio. zu liegen kommen. Darüber hinaus errechnet sich auf Basis der aktuellen FFO-Guidance der CA Immo für 2019 ein wirtschaftlicher Anteil von zumindest EUR 34,4 Mio.

Ergebnisentwicklung 2017 im Detail

Die **Mieterlöse** konnten leicht gesteigert werden und betragen EUR 234,5 Mio. nach EUR 233,4 Mio. im ungeprüften 12-Monatszeitraum 2016*. Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 2,5% auf EUR 113,3 Mio. und im Einzelhandelsbereich um 1,0% auf EUR 103,5 Mio.

Das **Ergebnis aus Asset Management** ist um 13,4% kräftig auf EUR 150,8 Mio. gestiegen (2016*: EUR 133,1 Mio.). Die Immobilienaufwendungen liegen dabei mit EUR -95,0 Mio. (2016*: EUR -111,5 Mio.) um 14,9% unter dem Vergleichswert. Ausschlaggebend dafür waren vor allem geringere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -28,9 Mio. nach EUR -38,9 Mio.*), Hauseigentümbetriebskosten (EUR -13,0 Mio. nach EUR -18,1 Mio.*) und Leerstandskosten (EUR -12,1 Mio. nach EUR -13,2 Mio.*).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** drehte mit EUR 26,0 Mio. deutlich ins Positive (2016*: EUR -18,9 Mio.). Dabei wirkte sich vor allem ein Ergebnisbeitrag aus der Endkonsolidierung in Höhe von EUR 32,9 Mio. (2016*: EUR 5,8 Mio.) positiv aus. Dieser stammt fast gänzlich aus der nicht cash-wirksamen Reklassifizierung von kumulierten historischen Fremdwährungsdifferenzen in die Gewinn- und Verlustrechnung als Folge des Verkaufs einer ukrainischen Grundbesitzgesellschaft. Insgesamt beläuft sich die Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (währungsbereinigt und währungsbedingt) auf EUR -4,8 Mio. (2016*: EUR -10,5 Mio.) und ist u.a. eine Folge der Portfoliooptimierung im österreichischen Einzelhandelsbereich.

Trotz deutlich positiver Bewertungseffekte bei den Projektentwicklungen in Deutschland (EUR 35,2 Mio.), vor allem bei *trivago*, *FLOAT* und dem im zurückliegenden Geschäftsjahr fertiggestellten *Cluster Produktionstechnik*, beläuft sich das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** auf EUR -28,8 Mio. (2016*: EUR -6,5 Mio.). Dieser Verlust ist – wie bereits im 2. Quartal 2017 berichtet – im Wesentlichen eine Folge von Mehrkosten bei Vorratsimmobilien im *Gerling Quartier* sowie von offenen Verpflichtungen, die aus Übergabe, Mängelbehebung und Fertigstellung der Kölner Immobilien resultieren. Das *Gerling Quartier* wurde bereits verkauft, ein Closing der Transaktionen wird im Geschäftsjahr 2018 erwartet.

Das **operative Ergebnis** erhöhte sich somit stark auf EUR 107,6 Mio. nach EUR 74,5 Mio.* im Vergleichszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten dabei um 5,6% auf EUR -49,2 Mio. gesenkt werden (2016*: EUR -52,1 Mio.), u.a. als Folge gesunkener Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen.

Auf die **währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen** entfallen EUR 6,5 Mio. (2016*: EUR -109,8 Mio.). Das **Finanzergebnis** drehte mit EUR 88,8 Mio. deutlich ins Plus (2016*: EUR -107,6 Mio.). Durch die im zurückliegenden Geschäftsjahr getätigten Refinanzierungen konnte der Finanzierungsaufwand dabei um 13,8% auf EUR -94,9 Mio. gesenkt werden (2016*: EUR -110,0 Mio.). Dies ist v.a. auf die Zinsersparnis im Zuge der incentivierten Wandlungen der Wandelanleihe 2018 (Kupon: 4,25%) und die Emission der neuen Wandelanleihe 2024 (Kupon: 2,0%) sowie auf Refinanzierungen auf Objektebene zurückzuführen. Des Weiteren wurde die mit 5,25% verzinste EUR 100 Mio. Unternehmensanleihe getilgt.

Das **sonstige Finanzergebnis** in Höhe von EUR -12,1 Mio. (2016*: EUR 13,1 Mio.) ist auf die Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR 8,2 Mio. sowie den Ergebniseffekt aus den incentivierten Wandlungen der Wandelanleihe 2018 in Höhe von EUR -37,7 Mio. zurückzuführen. Aufwertungen der verbliebenen BUWOG-Aktien in der Höhe von EUR 11,3 Mio. sowie von Immobilienfondsanteilen EUR 2,9 Mio. resultierten in einem positiven Ergebnisbeitrag.

Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** sind auf EUR 200,0 Mio. (2016*: EUR -19,8 Mio.) stark gestiegen. Diese setzen sich wie folgt zusammen: EUR 61,5 Mio. entfallen auf Ergebnisanteile der CA Immo sowie EUR 91,9 Mio. aus einer Wertaufholung der CA Immo-Aktien. EUR 18,1 Mio. stammen aus dem Gewinn, der beim Verkauf von 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien erzielt wurde, und weitere EUR 25,8 Mio. resultieren aus einer Bewertung der BUWOG-Aktien zum Börsenkurs anlässlich der Beendigung der Bilanzierung nach der Equity-Methode. Der Buchkurs der CA Immo-Aktie liegt per 31. Dezember 2017 bei EUR 26,55 (31. Dezember 2016: EUR 21,02).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** ist mit EUR 200,4 Mio. stark positiv (2016*: EUR -168,9 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR -19,4 Mio. (2016*: EUR 21,4 Mio.).

Das **Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen** beträgt EUR -718,1 Mio. (2016*: EUR -274,4 Mio.) und ist – wie bereits berichtet – primär auf eine Reklassifizierung von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR -540,2 Mio. zurückzuführen. Diese waren in den zurückliegenden Jahren gemäß IAS 21 über das sonstige Ergebnis (other comprehensive income, OCI) direkt im Eigenkapital zu erfassen. Diese Reklassifizierung ist weder cash-wirksam, noch werden beim Abgang das Konzern-Eigenkapital oder der EPRA NAV gemindert. Die negativen Fremdwährungsdifferenzen resultieren daraus, dass der Einstieg in den russischen Markt zu Zeiten eines, am heutigen Wechselkurs EUR/RUB gemessen, deutlich stärkeren Rubels erfolgt ist. Darüber hinaus spiegelt sich im Ergebnis ein negativer Bewertungseffekt in Höhe von EUR -160,6 Mio. infolge der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau an die FORT Group wider.

Der Kaufvertrag mit der FORT Group wurde am 13. November 2017 unterzeichnet, das Closing der Transaktion erfolgte am 6. Dezember 2017. Wie mitgeteilt, beläuft sich der Kaufpreis für das Reinvermögen auf bis zu RUB 15,0 Mrd. und setzt sich aus drei Kaufpreisbestandteilen zusammen: aus einem baren Kaufpreis in Höhe von RUB 5,0 Mrd. (umgerechnet rund EUR 72,0 Mio.), der bereits geflossen ist, einer garantierten Zahlung im Jänner 2022 in Höhe von RUB 1,0 Mrd. (umgerechnet mit einem fixierten Kurs EUR/RUB von 68,9655: EUR 14,5 Mio. mit einem Barwert zum Closing-Zeitpunkt in Höhe von EUR 9,4 Mio.) und einem nicht bilanzierten, von den Umsatzerlösen der Einkaufszentren im Jahr 2021 abhängigen Earn-out von bis zu RUB 9,0 Mrd., der ebenfalls im Jahr 2022 zahlbar ist. Weiters kann die IMMOFINANZ noch mit bis zu RUB 0,8 Mrd. an einer etwaigen Realisierung von Eventualforderungen aus laufenden Steuerrückerstattungsverfahren partizipieren.

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** hat sich signifikant auf EUR 181,0 Mio. verbessert (2016*: EUR -147,4 Mio.). Das entspricht einem fortgeführten Ergebnis je Aktie in Höhe von EUR 0,17 (2016*: EUR -0,15). Das gesamte **Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen/Russland)** beträgt EUR -537,1 Mio. (2016*: EUR -421,8 Mio.). Das ist ein Ergebnis je Aktie von EUR -0,51 (2016*: EUR -0,43).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das Geschäftsjahr 2017 zum Stichtag 31. Dezember 2017 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 5. April 2018 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 4,2 Mrd., das sich auf mehr als 230 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

investor@immofinanz.com