

IMMOFINANZ: Konzernergebnis 2015/16 von Russland und Einmaleffekten belastet, Dividende soll 6 Cents je Aktie betragen

KENNZAHLEN (IN MEUR)*	2015/2016	Δ IN %	2014/2015
Mieterlöse	314,5	-18,4%	385,6
Ergebnis aus Asset Management	188,5	-33,0%	281,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,8	-98,3%	44,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-15,0	n.a.	11,4
Operatives Ergebnis	118,2	-59,1%	289,1
Neubewertung von Immobilienvermögen (währungsbereinigt und währungsbedingt)	-133,8	43,9%	-92,9
Finanzergebnis	-319,1	-42,5%	-554,7
Konzernergebnis	-390,4	3,7%	-376,6
Cashflow aus lf. Geschäftstätigkeit	64,9	-55,8%	146,9
Cashflow aus lf. Geschäftstätigkeit bereinigt**	158,2	7,7%	146,9

* Als Folge des Verkaufs des Logistikportfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen. Die Vergleichszahlen 2014/15 wurden angepasst.

** bereinigt um einmalige Zahlungen für Anlegervergleiche sowie um Ausgleichszahlung für das Ausscheiden der BUWOG aus der Steuergruppe der IMMOFINANZ AG

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2015/16 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR -390,4 Mio. (2014/15: EUR -376,6 Mio.). Dies ist primär eine Folge negativer Effekte aus der währungsbereinigten Immobilienbewertung für das russische Portfolio im Ausmaß von EUR -469,8 Mio. sowie der geringeren Mieterlöse, die aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau und der plangemäß durchgeführten Immobilienverkäufe auf EUR 314,5 Mio. (2014/15: EUR 385,6 Mio.) gesunken sind. Des Weiteren spiegeln sich zwei negative Einmaleffekte im Ergebnis wider: Kostenüberschreitungen beim *Gerling Quartier* belasteten das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung mit insgesamt EUR -48,0 Mio. und die Aufwendungen für den Vergleich der Anlegerverfahren beliefen sich auf EUR -29,4 Mio. Das operative Ergebnis liegt somit bei EUR 118,2 Mio. (2014/15: EUR 289,1 Mio.).

„Das zurückliegende Geschäftsjahr war einerseits von zahlreichen Weichenstellungen geprägt, mit denen wir die Transformation der IMMOFINANZ zu einem führenden europäischen Immobilienkonzern eingeleitet haben, andererseits aber auch von der angespannten politischen und wirtschaftlichen Situation in Russland. Die Konzentration auf die Bereiche Büro und Einzelhandel ist die Voraussetzung, um nach der sehr erfolgreichen Abspaltung der BUWOG und dem Verkauf unseres Logistikportfolios wieder die Weichen für neues Wachstum stellen zu können. Dies erfolgt organisch, wie etwa mit den zuletzt gestarteten Projektentwicklungen im deutschen Bürobereich, oder über Zukäufe. Darüber hinaus konnten wir einen wichtigen Schlusspunkt unter ein belastendes Kapitel der Vergangenheit setzen und die Anlegerklagen, die ihren Ursprung in der Zeit vor 2009 hatten, einer außergerichtlichen Lösung zuführen“, sagt Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ.

„Mit den im zurückliegenden Geschäftsjahr umgesetzten Kapitalmaßnahmen kann die IMMOFINANZ zudem Dividendenzahlungen grundsätzlich unabhängig von politischen oder wirtschaftlichen Sondersituationen – wie jene in Russland – wieder aufnehmen. Wir werden daher der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015/16

die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 Cents je Aktie vorschlagen“, so CEO Schumy. 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

Ergebnisentwicklung

Die Mieterlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr 2015/16 um 18,4% auf EUR 314,5 Mio. (2014/15: EUR 385,6 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die im Jahresvergleich schlechtere wirtschaftliche 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 82,2 Mio. nach EUR 136,2 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15.

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios wurde auf 86,3% gesteigert (2014/15: 84,2% inkl. Logistikkimmobilien). Im Bürobereich erhöhte sich der Vermietungsgrad dabei per Ende April auf 81,7% (2014/15: 75,0%), im Einzelhandelsbereich liegt er bei 91,1% (92,0%) bzw. exklusive Russland stabil bei 94,1%.

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt EUR 0,8 Mio. (2014/15: EUR 44,4 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien und Bürogebäude in Wien, einige kleinere Einzelhandelsobjekte in den Bundesländern sowie die niederländische Selfstorage-Kette City Box mit insgesamt 23 Standorten veräußert.

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung beläuft sich auf EUR -15,0 Mio. (2014/15: EUR 11,4 Mio.). Das ist vor allem eine Folge von Baukostenüberschreitungen bei der Projektentwicklung *Gerling Quartier* in Köln. Diese bereits im 3. Quartal 2015/16 kommunizierten Kostenüberschreitungen resultieren u.a. aus zusätzlichen baulichen Anforderungen hinsichtlich Denkmalschutz und Errichtung einer Tiefgarage. Sie belasten das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung im Gesamtjahr mit einem Einmaleffekt in der Höhe von EUR -48,0 Mio.

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 118,2 Mio. und liegt damit um 59,1% unter dem Vorjahreswert (EUR 289,1 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gemeinkosten) haben sich dabei auf EUR -86,4 Mio. (2014/15: EUR -69,7 Mio.) erhöht. Das ist vor allem eine Folge der abgeschlossenen Vergleiche für die Beendigung der Anlegerverfahren, für die einmalige Aufwendungen in der Höhe von EUR 29,4 Mio. angefallen sind. Damit wurde Rechtssicherheit geschaffen und offene Verfahren mit einem Streitwert von rund EUR 240 Mio. beendet.

Über alle Märkte hinweg beträgt die währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens EUR -545,0 Mio. (2014/15: EUR -317,3 Mio.) und ist damit überwiegend von der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien bestimmt. Dem stehen positive Neubewertungseffekte von EUR 57,4 Mio. in Österreich und Ungarn gegenüber. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde CBRE mit der Bewertung der Immobilien in Osteuropa beauftragt, BNP Paribas bewertet nunmehr die Immobilien in Deutschland und Österreich. Die währungsbedingte Neubewertung des Immobilienvermögens beträgt EUR 411,3 Mio. nach EUR 224,4 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15. Diese kommt fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro die funktionale Währung darstellt, und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Im Berichtszeitraum haben Euro und Dollar deutlich gegenüber dem Rubel aufgewertet.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR -319,1 Mio. (2014/15: EUR -554,7 Mio.). Der Finanzierungsaufwand ist auf EUR -172,1 Mio. gesunken (2014/15: EUR -189,4 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -222,3 Mio. enthalten (2014/15: EUR -268,6 Mio.), die eine Gegenposition zu den währungsbedingten Aufwertungen russischer Immobilien darstellen.

¹ vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt

Das Ergebnis je Aktie (verwässert) beträgt EUR -0,40 (2014/15: EUR -0,37). Der EPRA NAV (Net Asset Value) je Aktie beläuft sich auf EUR 3,39 (30. April 2015: EUR 3,99).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich um 55,8% von EUR 146,9 Mio. auf EUR 64,9 Mio. Bereinigt man den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um die einmaligen Zahlungen für die Anlegervergleiche (EUR 75,8 Mio.) sowie um die Ausgleichszahlung für das Ausscheiden der BUWOG aus der Steuergruppe der IMMOFINANZ AG (EUR 17,5 Mio.) ergibt sich ein Mittelzufluss von EUR 158,2 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel beläuft sich zum 30. April 2016 auf EUR 378,8 Mio. (2014/15: EUR 392,9 Mio.) – inklusive liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen. Das entspricht EUR 0,39 je Aktie (exklusive eigener Aktien).

Ausblick

Nach der Konzentration auf die beiden Bereiche Büro und Einzelhandel liegt der Fokus auf der weiteren Optimierung der Portfoliostruktur innerhalb dieser Bereiche sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Angestrebt werden eine weitere Erhöhung des Vermietungsgrads sowie die laufende Verbesserung des Angebots für die Mieter. Im Einzelhandelsbereich wird die Marke VIVO! auf bestehende Einkaufszentren ausgerollt. Für den Bürobereich ist die Vorstellung und Etablierung einer neuen Marke geplant. In einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio mit Ausnahme von Russland weitgehend stabile Mieten erwartet.

Geplante Maßnahmen zu Steigerung des Cashflows beinhalten zudem eine Senkung der Finanzierungskosten im aktuell günstigen Marktumfeld (per 30. April 2016 3,85% inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung bzw. 3,54% exklusive Derivate) sowie eine Reduktion der Gemeinkosten im Konzern.

Der Erwerb von rund 26% an der CA Immobilien Anlagen AG stellt einen ersten Schritt hin zu einem geplanten vollständigen Zusammenschluss der beiden Unternehmen im Wege einer Verschmelzung dar. Nach dem Closing des Erwerbs der Aktien an der CA Immo werden die beiden Gesellschaften mit Gesprächen über den Zusammenschluss beginnen. Die Portfolios beider Unternehmen ergänzen sich äußerst vorteilhaft, es ist daher mit erheblichen wertschaffenden Synergien aus dieser Transaktion zu rechnen. Vor einer möglichen Verschmelzung beabsichtigt die IMMOFINANZ ihr russisches Portfolio, welches einer anderen Marktdynamik unterliegt und ein höheres Risikoprofil hat, abzuspalten oder zu verkaufen.

Es ist unverändert geplant, für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 eine Basisdividende in Höhe von 6 Cents je Aktie auszuschütten.

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

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das Geschäftsjahr 2015/16 zum Stichtag 30. April 2016 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 11. August 2016 abrufbar.

Über die IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel und Büro 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 5,5 Mrd., das sich auf mehr als 380 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