

## IMMOFINANZ setzt im Startquartal 2019 die sehr gute Entwicklung des Vorjahres fort

- Mieterlöse erreichen EUR 65,2 Mio. (+10,5% bzw. +4,1% bereinigt um IFRS 16 Effekt)
- Nachhaltiger FFO 1 (vor Steuern) um 35% auf EUR 28,1 Mio. gestiegen
- Robuste Bilanz: Netto-LTV von 38,3%, liquide Mittel auf EUR 672,5 Mio. erhöht, Finanzierungskosten inkl. Derivate auf 1,94% gesunken
- Ausblick für FFO 1 im Jahr 2019 von über EUR 100,0 Mio. bestätigt

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1 2019	Δ IN %	Q1 2018
Mieterlöse	65,2	10,5%	59,0
Ergebnis aus Asset Management	50,4	11,8%	45,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1,0	-71,0%	3,5
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4,6	n/a	1,8
Operatives Ergebnis	36,8	3,7%	35,5
Finanzergebnis	-18,4	≤-100%	-4,5
Ergebnis vor Steuern	25,6	-6,2%	27,2
Konzernergebnis	30,4	≥ 100,0%	1,0
FFO 1 (vor Steuern, exkl. S IMMO)	28,1	35,0%	20,8*

\*angepasst

Die Mieterlöse verbesserten sich um 10,5% (inklusive der Effekte aus der Erstanwendung IFRS 16) bzw. um 4,1% (bereinigt um IFRS 16 Effekte) auf EUR 65,2 Mio. Das operative Ergebnis stieg um 3,7% auf EUR 36,8 Mio., der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) kletterte um 35% auf EUR 28,1 Mio. Das Konzernergebnis weist mit EUR 30,4 Mio. ebenfalls eine signifikante Verbesserung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf (Q1 2018: EUR 1,0 Mio.).

„Wir schließen mit diesem sehr guten Startquartal an die starke Entwicklung des Vorjahres an. Das Fundament für den Erfolg sind dabei ein grundsolides Finanzprofil, das uns erlaubt aus eigener Kraft zu wachsen, sowie eine progressive Markenpolitik. Diese gefällt unseren Mietern und führt zu einem hohen Vermietungsgrad“, sagt Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, zu den Q1-Ergebnissen. „Die sehr zufriedenstellende Entwicklung unseres FFO 1 mit einem Anstieg von rund 35% unterstreicht die gestärkte Ertragskraft.“

Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich – infolge höherer Mieterlöse und deutlicher Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen (-17,3%) – ein Plus um 11,8% auf EUR 50,4 Mio. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt EUR 1,0 Mio. (Q1 2018: EUR 3,5 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung liegt bei EUR -4,6 Mio. (Q1 2018: EUR 1,8 Mio.). Das operative Ergebnis hat sich um 3,7% auf EUR 36,8 Mio. verbessert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -10,7 Mio. um 37,2% unter Vorjahresniveau (Q1 2018: EUR -17,0 Mio.). Bereinigt um die im Vorjahreszeitraum ausbezahlte Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR 4,0 Mio. belaufen sich die Einsparungen auf EUR 2,3 Mio. oder 17,8%.

Im Finanzergebnis profitierte der Konzern von einem erneut gesunkenen Finanzierungsaufwand (Rückgang um 8,9% auf EUR -14,9 Mio.). Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 4,9 Mio. (Q1 2018: EUR 8,9 Mio.), wovon EUR 4,5 Mio. auf das anteilige S IMMO-Ergebnis entfallen. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR -18,4 Mio. (Q1 2018: EUR -4,5 Mio.).

Das Konzernergebnis hat sich signifikant auf EUR 30,4 Mio. verbessert (Q1 2018: EUR 1,0 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 0,28 (Q1 2018: EUR 0,02) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 0,25 (Q1 2018: EUR 0,02).

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich im Startquartal 2019 um 35,0% auf EUR 28,1 Mio. verbessert (Q1 2018: EUR 20,8 Mio.). Das entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,26 (Q1 2018: EUR 0,19). Nach Berücksichtigung künftiger Zinszahlungen für die im Jänner 2019 emittierte Unternehmensanleihe 2023 (Kupon: 2,625%, erstmalige Kuponzahlung im Jänner 2020) errechnet sich ein um diesen Effekt über die Quartale geglätteter und bereinigter FFO 1 von EUR 25,8 Mio. (plus 24,2%) bzw. ein FFO 1 je Aktie von EUR 0,24 (Q1 2018: EUR 0,19). In diesem FFO 1 ist der wirtschaftliche Anteil am Ergebnis der S IMMO nicht berücksichtigt.

### Vermietungsgrad bei rund 95 Prozent

Das Immobilienportfolio umfasst per 31. März 2019 217 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 4,4 Mrd. Der Großteil davon – rund 85% oder EUR 3,8 Mrd. – sind Bestandsobjekte. Der Vermietungsgrad beträgt 94,9% (31. März 2018: 94,2%; 31. Dezember 2018: 95,8%). Auf Basis der IFRS-Mieterlöse und der gutachterlichen Immobilienwerte ergibt sich eine Bruttorendite von 6,6% (31. März 2018: 6,4%; 31. Dezember 2018: 6,3%).

### Robuste Bilanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 46,5% (31. Dezember 2018: 48,0%). Die liquiden Mittel haben sich auf EUR 672,5 Mio. erhöht (31. Dezember 2018: EUR 631,8 Mio.). Der Netto-Loan-to-Value beträgt 38,3% (31. Dezember 2018: 37,3%). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten sind erneut gesunken und liegen per Ende März inklusive Derivate bei 1,94% p.a. (31. Dezember 2018: 2,14%). Die Hedging-Quote beträgt 89,22% (31. Dezember 2018: 73,75%).

Der EPRA NAV je Aktie zum 31. März 2019 beläuft sich auf EUR 29,36 (31. Dezember 2018: EUR 28,80). Der Buchwert je Aktie ist auf EUR 26,74 gestiegen (31. Dezember 2018: EUR 26,29).

### Ausblick

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

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** verbesserten sich um 10,5% oder EUR 6,2 Mio. auf EUR 65,2 Mio. Bereinigt um den Effekt aus der Erstanwendung IFRS 16 in Höhe von EUR 3,8 Mio. ergibt sich ein Anstieg um EUR 2,4 Mio. bzw. 4,1%. Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen und Zukäufe überkompensiert werden.

Die **Immobilienaufwendungen** verringerten sich um 17,3% auf EUR -11,3 Mio. (Q1 2018: EUR -13,7 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurkosten (EUR -0,9 Mio. nach EUR -2,2 Mio.). Die in den Betriebskostenaufwendungen ausgewiesenen Leerstandskosten sanken um 13,3% auf EUR -2,1 Mio.

Insgesamt führten die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen zu einem Anstieg des **Ergebnisses aus Asset Management** um 11,8% auf EUR 50,4 Mio. (Q1 2018: EUR 45,0 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** beträgt EUR 1,0 Mio. (Q1 2018: EUR 3,5 Mio.). Das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** liegt bei EUR -4,6 Mio. (Q1 2018: EUR 1,8 Mio.). Wie berichtet, wurde der Verkauf des an 25hours verpachteten Hotels in Köln sowie weiterer Einheiten im Gerling Quartier im Q1 2019 abgeschlossen. Per 31. März verbleiben somit in den Immobilienvorräten EUR 450.000 aus dem Gerling Quartier.

Das **operative Ergebnis** hat sich um 3,7% auf EUR 36,8 Mio. verbessert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -10,7 Mio. um 37,2% unter Vorjahresniveau (Q1 2018: EUR -17,0 Mio.). Bereinigt um die im Vorjahreszeitraum ausbezahlte Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR 4,0 Mio. belaufen sich die Einsparungen auf EUR 2,3 Mio. oder 17,8%.

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten** drehte auf EUR 7,1 Mio. ins Plus (Q1 2018: EUR -3,8 Mio.). Das ist v. a. auf eine Neubewertung der Prager Innenstadtimmobilie *Na Prikope* zurückzuführen. Die IMMOFINANZ hat im Q1 2019 einen 50%-Anteil an diesem revitalisierten Büroprojekt erworben und ist nun Alleineigentümerin der Immobilie.

Der **Finanzierungsaufwand** ist um 8,9% auf EUR -14,9 Mio. gesunken, was u. a. eine Folge der gesunkenen Finanzierungskosten (31. März 2019: 1,94% p.a. inklusive Derivate) ist. Das **sonstige Finanzergebnis** liegt mit EUR -7,9 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1 2018: EUR 1,2 Mio.), was v. a. aus der Bewertung von Derivaten resultiert. Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** belaufen sich auf EUR 4,9 Mio. (Q1 2018: EUR 8,9 Mio.), wovon EUR 4,5 Mio. auf das anteilige SIMMO-Ergebnis entfallen. Insgesamt beträgt das **Finanzergebnis** EUR -18,4 Mio. (Q1 2018: EUR -4,5 Mio.).

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** hat sich auf EUR 25,6 Mio. deutlich verbessert (Q1 2018: EUR 4,3 Mio.). Das **Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen** ist vor allem von Steuerrückerstattungen aus Russland positiv beeinflusst und beläuft sich auf EUR 4,9 Mio. (Q1 2018: EUR -3,4 Mio.). Wie beim Verkauf des Russland-Portfolios an die FORT Group Ende 2017 mitgeteilt, kann die IMMOFINANZ an einem positiven Ausgang laufender Erstattungsverfahren zu Quellen- und Grundsteuern partizipieren.

Das gesamte **Konzernergebnis** hat sich signifikant auf EUR 30,4 Mio. verbessert (Q1 2018: EUR 1,0 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 0,28 (Q1 2018: EUR 0,02) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 0,25 (Q1 2018: EUR 0,02).

Die Zwischenmitteilung der IMMOFINANZ AG für das 1. Quartal 2019 zum Stichtag 31. März ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 29. Mai 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 4,4 Mrd., das sich auf rund 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)