

# KONZERNZWISCHENMITTEILUNG

## Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ setzt mit dem 1. Quartal 2019 die sehr gute Ergebnisentwicklung des Vorjahres fort: 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 35,0% 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.).

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Mieterlöse	65.230	59.008
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>50.355</b>	<b>45.041</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>1.028</b>	<b>3.544</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-4.617</b>	<b>1.756</b>
Sonstige betriebliche Erträge	771	2.206
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.694	-17.017
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>36.843</b>	<b>35.530</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>7.104</b>	<b>-3.788</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>43.947</b>	<b>31.742</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-18.397</b>	<b>-4.508</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>25.550</b>	<b>27.234</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>25.566</b>	<b>4.339</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	4.864	-3.386
<b>Konzernergebnis</b>	<b>30.430</b>	<b>953</b>

### ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. 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.).

## ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

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*.

## OPERATIVES ERGEBNIS

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%.

## BEWERTUNGSERGEBNIS

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 Innenstadtimmoblie *Na Prikope* zurückzuführen. Die IMMOFINANZ hat im Q1 2019 einen 50%-Anteil an diesem revitalisierten Büroprojekt erworben und ist nun Alleineigentümerin der Immobilie.

## FINANZERGEBNIS UND STEUERN

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 S IMMO-Ergebnis entfallen. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR -18,4 Mio. (Q1 2018: EUR -4,5 Mio.).

## KONZERNERGEBNIS

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 Steuerrück-erstattungen 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).

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Entwicklung der nachhaltigen Funds From Operations, einer wichtigen Rentabilitätskennzahl in der Immobilienbranche, unterstreicht die gestärkte Ertragskraft. 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.

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Werte in TEUR	GuV Q1 2019	Anpassungen	FFO Q1 2019	FFO Q1 2018 (angepasst)
Ergebnis aus Asset Management	50.355	297	50.652	45.107
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.028	-1.028		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.617	4.617		
Sonstige betriebliche Erträge	771	-197	574	875
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.694	-45	-10.739	-11.334
Operatives Ergebnis	36.843	3.644	40.487	34.648
Sonstiges Bewertungsergebnis	7.104	-7.104		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	43.947	-3.460	40.487	34.648
Finanzierungsaufwand	-14.301			
Finanzierungsertrag	100			
Wechselkursveränderungen	-1.106			
Sonstiges Finanzergebnis	-7.943			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.853			
Finanzergebnis	-18.397	5.960	-12.437	-13.864
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)	25.550	2.500	28.050	20.784
Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	4.864	-4.864		
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)			28.050	20.784
Zinsabgrenzung Anleihe 2023		-2.229	-2.229	
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo) angepasst			25.821	20.784
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)			109.362.447	111.760.043
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,26	0,19
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach Zinsabgrenzung			0,24	0,19

## BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. März 2019	in %	31. Dez. 2018	in %
Immobilienvermögen	4.032.484		3.893.568	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	450.985	75,3%	397.540	75,3%
Immobilienvorräte	800		46.932	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26.204		57.162	
Sonstige Vermögenswerte	110.697	1,8%	107.413	1,8%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	405.991	6,8%	397.671	6,8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	288.169	4,8%	305.628	5,2%
Liquide Mittel	672.466	11,2%	631.754	10,8%
<b>Aktiva</b>	<b>5.987.796</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.837.668</b>	<b>100,0%</b>
Eigenkapital	2.782.680	46,5%	2.800.341	48,0%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	280.052	4,7%	284.638	4,9%
Finanzverbindlichkeiten	2.330.433	38,9%	2.140.884	36,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	185.060	3,1%	199.025	3,4%
Sonstige Verbindlichkeiten	73.527	1,2%	74.050	1,3%
Latente Steuerschulden	336.044	5,6%	338.730	5,8%
<b>Passiva</b>	<b>5.987.796</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.837.668</b>	<b>100,0%</b>

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 4,5 Mrd., somit 75,3% der Aktiva. Dieses ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ aufgeteilt. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 16 erhöht sich der Bilanzposten Immobilienvermögen um EUR 56,4 Mio. und das in Bau befindliche Immobilienvermögen um EUR 13,2 Mio.

Von den zum 31. Dezember 2018 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten wurden im Q1 2019 drei Büroimmobilien und eine Immobilie der Assetklasse Sonstige veräußert. Die „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ reduzierten sich damit auf EUR 26,2 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich seit Jahresbeginn um 8,8% auf EUR 2,3 Mrd. erhöht. Rund EUR 70,7 Mio. entfallen dabei auf Leasingverbindlichkeiten gemäß erstmaliger Anwendung von IFRS 16. Des Weiteren wurde im Q1 2019 eine unbesicherte Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 500,0 Mio. emittiert und der Nettoerlös für die Refinanzierung von bestehenden besicherten Finanzverbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

## EPRA-KENNZAHLEN

### NET ASSET VALUE (NAV) UND TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Der EPRA NAV je Aktie per 31. März 2019 beträgt EUR 29,36 (31. Dezember 2018: EUR 28,80). Der EPRA NNNAV je Aktie liegt bei EUR 28,85 (31. Dezember 2018: EUR 28,44).

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden keine Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. März 2019 nicht „im Geld“ war.

Der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 26,74 (31. Dezember 2018: EUR 26,29).

Das Ergebnis des EPRA NAV und des EPRA NNNAV stellt sich wie folgt dar:

	31. März 2019		31. März 2018	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
<b>Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2.799.893</b>		<b>2.816.934</b>	
<b>Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>2.799.893</b>		<b>2.816.934</b>	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	0,0		202	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	16.935		12.515	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	285.738		283.502	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-3.281		-2.641	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.507		-24.507	
<b>Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>104.713</b>		<b>107.143</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.074.777</b>	<b>29,36</b>	<b>3.086.005</b>	<b>28,80</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-16.935		-12.515	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-33.069		-15.499	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	11.549		6.485	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-15.612		-16.793	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.020.710</b>	<b>28,85</b>	<b>3.047.683</b>	<b>28,44</b>

**EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE**

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beläuft sich auf EUR 0,14 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,12 je Aktie.

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)</b>	<b>109.362</b>	<b>1.117.600</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil</b>	<b>25.972</b>	<b>5.469</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-6.050	-1.085
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.027	-3.544
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	100
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	7.028	-1.736
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	6	0
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-10.085	169
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-52	0
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>15.791</b>	<b>-627</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,144</b>	<b>-0,001</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Erfassung Outside-Basis-Differenz CA Immo Gruppe	0	6.596
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	-4.915	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	1.107	-393
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	1.036	-50
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>13.019</b>	<b>5.526</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>0,119</b>	<b>0,005</b>

**EPRA NET INITIAL YIELD**

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr von rund 5,5% auf 6,1% gesteigert werden.

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Immobilienvermögen	4.000.789	3.808.103
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.267	46.268
abzüglich unbebaute Grundstücke	-171.820	-179.802
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-1.283
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>3.830.236</b>	<b>3.673.286</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	72.774	66.119
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>3.903.011</b>	<b>3.739.406</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	266.162	239.051
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	1.889
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-26.428	-33.695
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-8	-54
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>239.727</b>	<b>207.191</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,5%</b>