

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ setzt mit dem 1. Halbjahr 2019 die sehr gute Ergebnisentwicklung des Vorjahres fort: Die Mieterlöse verbesserten sich um 10,8% (inklusive der Effekte aus der Erstanwendung IFRS 16) auf EUR 131,8 Mio. Bereinigt um die IFRS-16-Effekte beträgt der Zuwachs 4,2%. Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen und Zukäufe überkompensiert werden. Das Ergebnis aus Asset Management stieg um 6,6% auf EUR 101,0 Mio., das Ergebnis aus Geschäftstätigkeit um 63,9% auf EUR 203,4 Mio., und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) kletterte um 22,0% auf EUR 59,0 Mio. Das Konzernergebnis hat sich mit EUR 185,3 Mio. mehr als verdoppelt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Werte in TEUR	Q1–2 2019	Q1–2 2018
Mieterlöse	131.837	118.967
Ergebnis aus Asset Management	100.970	94.751
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.683	20.649
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	14.309	24.159
Sonstige betriebliche Erträge	4.079	3.100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.304	-27.816
Operatives Ergebnis	98.737	114.843
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	104.668	9.272
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	203.405	124.115
Finanzergebnis	-4.644	1.511
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	198.761	125.626
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	181.821	89.453
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	3.454	-3.240
Konzernergebnis	185.275	86.213

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 10,8% oder EUR 12,9 Mio. auf EUR 131,8 Mio. Bereinigt um den Effekt aus der Erstanwendung des IFRS 16 in Höhe von EUR 7,8 Mio. ergibt sich ein Anstieg um EUR 5,1 Mio. bzw. 4,2% auf EUR 123,9 Mio. Bereinigt um die IFRS-16-Effekte und die Personalaufwendungen aus Asset Management errechnet sich eine Marge von 81,6%.

Die Immobilienaufwendungen liegen mit EUR -23,7 Mio. auf Vorjahresniveau (Q1–2 2018: EUR -23,6 Mio.). Die in den Betriebskostenaufwendungen ausgewiesenen Leerstandkosten sanken um 15,4% auf EUR -4,1 Mio. Insgesamt verbesserte sich das Ergebnis aus Asset Management um 6,6% auf EUR 101,0 Mio. (Q1–2 2018: EUR 94,8 Mio.).

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt EUR 1,7 Mio., nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem durch das Recycling von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung deutlich positiv beeinflusst war (Q1–2 2018: EUR 20,7 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung beläuft sich auf EUR 14,3 Mio. (Q1–2 2018: EUR 24,2 Mio.).

OPERATIVES ERGEBNIS

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -22,3 Mio. um 19,8% unter Vorjahresniveau (Q1–2 2018: EUR -27,8 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 1,5 Mio. oder 6,3%. Das operative Ergebnis beträgt somit EUR 98,7 Mio. (Q1–2 2018: EUR 114,8 Mio.).

BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten verbesserte sich stark auf EUR 104,7 Mio. (Q1–2 2018: EUR 9,3 Mio.). Das ist vor allem eine Folge der positiven Marktentwicklung in Deutschland und Österreich.

FINANZERGEBNIS UND STEUERN

Der Finanzierungsaufwand ist um 6,4% auf EUR -31,6 Mio. gesunken, was u. a. eine Folge der gesunkenen Finanzierungskosten (30. Juni 2019: 1,99% p. a. inklusive Derivate) ist. Das sonstige Finanzergebnis liegt mit EUR -16,2 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–2 2018: EUR -0,3 Mio.), was v. a. aus der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund der Niedrigzinsphase resultiert.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 43,4 Mio. (Q1–2 2018: EUR 31,3 Mio.). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das anteilige Ergebnis der S IMMO-Beteiligung. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR -4,6 Mio. (Q1–2 2018: EUR 1,5 Mio.).

KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen hat sich auf EUR 181,8 Mio. deutlich verbessert (Q1–2 2018: EUR 89,5 Mio.). Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ist vor allem von im 1. Quartal erfolgten Steuerrückerstattungen aus Russland positiv beeinflusst und beläuft sich auf EUR 3,5 Mio. (Q1–2 2018: EUR -3,2 Mio.). Wie beim Verkauf des Russland-Portfolios an die FORT Group Ende 2017 mitgeteilt, partizipiert die IMMOFINANZ damit an einem positiven Ausgang laufender Erstattungsverfahren zu Quellen- und Grundsteuern.

Das gesamte Konzernergebnis hat sich auf EUR 185,3 Mio. mehr als verdoppelt (Q1–2 2018: EUR 86,2 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 1,72 (Q1–2 2018: EUR 0,79) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 1,53 (Q1–2 2018: EUR 0,73).

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 um 22,0% auf EUR 59,0 Mio. verbessert (Q1–2 2018: EUR 48,4 Mio.). Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 25,5% auf EUR 0,54 (Q1–2 2018: EUR 0,43). In diesem FFO 1 sind weder Dividende noch wirtschaftlicher Anteil der S IMMO (bzw. der CA Immo im Vorjahreszeitraum) inkludiert. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Dividendenzahlungen ergibt sich ein FFO 1 (vor Steuer) von EUR 72,7 Mio. bzw. EUR 0,67 je Aktie (Q1–2 2018: EUR 68,9 Mio. bzw. EUR 0,62 je Aktie).

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 (vor Steuern, exklusive S IMMO Dividende) von EUR 53,5 Mio. bzw. von EUR 0,49 je Aktie.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Werte in TEUR	GuV Q1-2 2019	Anpassungen	FFO Q1-2 2019	FFO Q1-2 2018 (angepasst)
Ergebnis aus Asset Management	100.970	-146	100.824	95.135
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.683	-1.683		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	14.309	-14.309		
Sonstige betriebliche Erträge	4.079	-2.731	1.348	2.010
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.304	724	-21.580	-21.692
Operatives Ergebnis	98.737	-18.145	80.592	75.453
Sonstiges Bewertungsergebnis	104.668	-104.668		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	203.405	-122.813	80.592	75.453
Finanzierungsaufwand	-31.586			
Finanzierungsertrag	1.152			
Wechselkursveränderungen	-1.454			
Sonstiges Finanzergebnis	-16.152			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	43.396			
Finanzergebnis	-4.644	-16.917	-21.561	-27.073
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)	198.761	-139.730	59.031	48.380
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,54	0,43
Dividenden von S IMMO/CA Immo			13.650	20.552
EBT / FFO 1 vor Steuern inkl. S IMMO/CA Immo			72.681	68.932
FFO 1 je Aktie vor Steuern inkl. S IMMO/CA Immo			0,67	0,62
Unter Berücksichtigung Zinsabgrenzung Anleihe 2023				
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)			59.031	
Zinsabgrenzung Anleihe 2023		-5.502	-5.502	
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo) angepasst			53.530	
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach Zinsabgrenzung			0,49	
Anzahl der Aktien (lt. EPS-Berechnung) für die Berechnung:			108.426.046	111.530.821

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. Juni 2019	in %	31. Dez. 2018	in %
Immobilienvermögen	4.353.248		3.893.568	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	261.496	78,1%	397.540	75,3%
Immobilienvorräte	868		46.932	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24.931		57.162	
Sonstige Vermögenswerte	111.347	1,9%	107.413	1,8%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	431.524	7,3%	397.671	6,8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	194.934	3,3%	305.628	5,2%
Liquide Mittel	560.446	9,4%	631.754	10,8%
Aktiva	5.938.794	100,0%	5.837.668	100,0%
Eigenkapital	2.798.371	47,1%	2.800.341	48,0%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	282.675	4,8%	284.638	4,9%
Finanzverbindlichkeiten	2.265.627	38,1%	2.140.884	36,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	178.482	3,0%	199.025	3,4%
Sonstige Verbindlichkeiten	64.616	1,1%	74.050	1,3%
Latente Steuerschulden	349.023	5,9%	338.730	5,8%
Passiva	5.938.794	100,0%	5.837.668	100,0%

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 4,6 Mrd., somit 78,1% 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 Anwendung des IFRS 16 erhöht sich der Bilanzposten Immobilienvermögen um EUR 56,8 Mio. und das in Bau befindliche Immobilienvermögen um EUR 13,5 Mio.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 431,5 Mio., davon entfallen EUR 430,2 Mio. auf die S IMMO. Bezogen auf die rund 19,5 Mio. von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien ergibt sich ein Buchwert je S IMMO-Aktie von EUR 22,06.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich seit Jahresbeginn um EUR 124,7 Mio. bzw. 5,8% auf EUR 2,3 Mrd. erhöht. Davon entfallen EUR 71,2 Mio. auf Leasingverbindlichkeiten gemäß erstmaliger Anwendung von IFRS 16. Des Weiteren wurde im 1. Quartal 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 verwässerte EPRA NAV je Aktie hat sich per 30. Juni 2019 auf EUR 29,24 erhöht (31. Dezember 2018: unverwässert EUR 28,80). Der verwässerte EPRA NNNAV je Aktie liegt bei EUR 28,64 (31. Dezember 2018: unverwässert EUR 28,44).

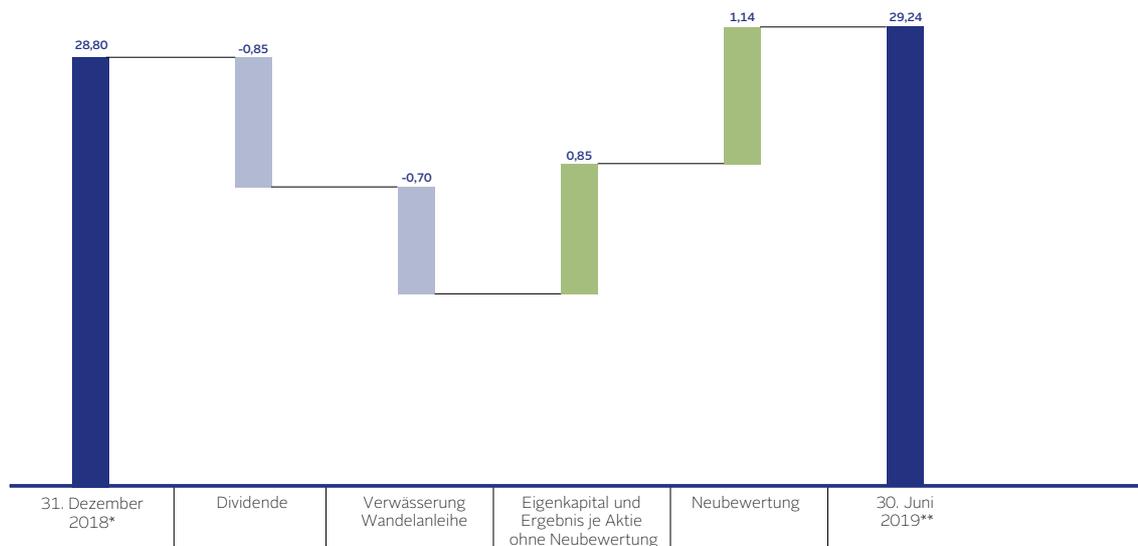
Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2018 und zum 31. März 2019 – Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 30. Juni 2019 „im Geld“ war. Die Verwässerung beläuft sich auf EUR 0,70 je Aktie. Unter Berücksichtigung der im 2. Quartal 2019 erfolgten Dividendenzahlung in Höhe von EUR 0,85 ergäbe sich ein (verwässerter) EPRA NAV je Aktie in Höhe von EUR 30,09 bzw. unverwässert von EUR 30,79.

Der Buchwert je Aktie erhöhte sich um 4,5% auf EUR 27,48 (31. Dezember 2018: EUR 26,29). Bereinigt um die Dividendenausschüttung entspräche dies einem Plus von 7,8%.

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

	30. Juni 2019		31. Dezember 2018	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.816.794		2.816.934	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024	282.675		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.099.469		2.816.934	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	2		202	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	26.070		12.515	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	308.033		283.502	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-5.017		-2.641	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.507		-24.507	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		102.516		107.143
Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)		13.903		0
EPRA NAV (verwässert)	3.404.050	29,24	3.086.005	28,80
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-26.070		-12.515	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-45.013		-15.499	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	16.270		6.485	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-14.515		-16.793	
EPRA NNNAV (verwässert)	3.334.722	28,64	3.047.683	28,44

ENTWICKLUNG EPRA NAV JE AKTIE



* Aktienanzahl 31. Dezember 2018 in Tausend: 107.143 (unverwässert)

** Aktienanzahl 30. Juni 2019 in Tausend: 116.419 (verwässert)

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beläuft sich auf EUR 0,79 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,80 je Aktie.

Werte in TEUR	Q1–2 2019	Q1–2 2018
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	108.426	111.531
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	182.980	91.260
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-122.840	-41.776
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.682	-20.656
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	100
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	16.204	1.842
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	4	4
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	11.066	6.242
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-480	-6.749
EPRA-Ergebnis	85.252	30.267
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,79	0,27
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Erfassung Outside-Basis-Differenz CA Immo Gruppe	0	2.437
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	493	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	1.454	-1.244
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-313	241
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	86.887	31.702
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,80	0,28

EPRA NET INITIAL YIELD

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr von rund 5,5% auf 5,8% gesteigert werden.

Werte in TEUR	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Immobilienvermögen	4.320.244	3.808.103
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.267	46.268
abzüglich unbebaute Grundstücke	-191.376	-179.802
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-1.283
Gesamtimmobilienvermögen	4.130.135	3.673.286
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	0	66.119
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.130.135	3.739.406
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	267.250	239.051
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	1.889
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-25.926	-33.695
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-6	-54
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	241.318	207.191
EPRA Net Initial Yield	5,8%	5,5%

Die offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind unter 7.0 im *Konzernzwischenabschluss* dargestellt.