

Q1-2

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2019

IMMOFINANZ

KENNZAHLEN

Ergebniskennzahlen

		Q1–2 2019	Q1–2 2018	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	131,8	119,0	10,8%
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	101,0	94,8	6,6%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	1,7	20,6	-91,8%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	14,3	24,2	-40,8%
Operatives Ergebnis	in MEUR	98,7	114,8	-14,0%
Neubewertungen	in MEUR	123,5	37,9	≥ +100,0%
EBIT	in MEUR	203,4	124,1	63,9%
Finanzergebnis	in MEUR	-4,6	1,5	n. a.
EBT	in MEUR	198,8	125,6	58,2%
Konzernergebnis	in MEUR	185,3	86,2	≥ +100,0%
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung exkl. S IMMO/CA Immo) ¹	in MEUR	59,0	48,4 ²	22,0%
FFO 1 je Aktie vor Steuern ¹	in EUR	0,54	0,43 ²	25,5%

1 Siehe Berechnungen im Kapitel *Geschäftsentwicklung*
2 Angepasst

Vermögenskennzahlen

		30. Juni 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	5.938,8	5.837,7	1,7%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	47,1%	48,0%	n. a.
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	1.916,6	1.793,5	6,9%
Liquide Mittel	in MEUR	560,4	631,8	-11,3%
Loan-to-Value (netto)	in %	38,0%	37,3%	n. a.
Gearing	in %	71,0%	64,1%	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate	in %	2,0%	2,1%	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,5	3,3	6,1%

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

		30. Juni 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		214	226	-5,3%
Vermietbare Fläche	in m ²	1.895.140	1.891.627	0,2%
Vermietungsgrad	in %	94,8%	95,8%	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	6,3%	6,3% ²	n. a.
Rendite Mietvorschreibung ¹	in %	6,6%	6,7%	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	4.545,3	4.338,0 ²	4,8%
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.428,0	749,0	90,7%

1 Auf Basis gutachterlicher Werte (exkl. IFRS 16)
2 Ohne Umgliederungseffekte, u. a. aufgrund von IFRS 16

EPRA-Kennzahlen¹

		30. Juni 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.404,1	3.086,0	10,3%
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	29,24	28,80	1,5%
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.334,7	3.047,7	9,4%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	28,64	28,44	0,7%
EPRA-Vermietungsgrad ²	in %	94,4%	95,9%	n. a.
EPRA-Leerstandsquote ³	in %	5,6%	4,1%	n. a.

		Q1–2 2019	Q1–2 2018	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	85,3	30,3	≥ +100,0%
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,79	0,27	≥ +100,0%
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	86,9	31,7	≥ +100,0%
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,80	0,28	≥ +100,0%
EPRA Net Initial Yield	in %	5,8%	5,5%	n. a.

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel *Geschäftsentwicklung*

² EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

³ EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios.

Aktienkennzahlen

		30. Juni 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,48	26,29	4,5%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	22,92	20,90	9,7%
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	21,6%	27,4%	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269	112.085.269	0,0%
davon Anzahl eigene Aktien		9.569.526	4.942.001	93,6%
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.569,0	2.342,6	9,7%

		Q1–2 2019	Q1–2 2018	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	1,72	0,79	≥ +100,0%
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	1,53	0,73	≥ +100,0%

Die Vorzeichenangabe bei Veränderungen entspricht einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). Sehr hohe positive bzw. negative prozentuelle Veränderungen werden als ≥ +100% oder ≤ -100% dargestellt. Bei Vorzeichenwechsel von Ergebnisgrößen sowie bei Veränderungen von Prozentwerten werden die prozentuellen Veränderungen als „nicht anwendbar“ (n. a.) gekennzeichnet.

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

INHALT

Brief des Vorstandsvorsitzenden	2
IMMOFINANZ am Kapitalmarkt	4
Konzernzwischenlagebericht	8
Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	8
Portfoliobericht	9
Immobilienbewertung	20
Finanzierung	21
Geschäftsentwicklung	24
Risikobericht	30
Konzernzwischenabschluss	31
Konzernbilanz	32
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	33
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	34
Konzern-Geldflussrechnung	35
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	36
Konzernanhang	38



VORWORT

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

ich freue mich, Ihnen über ein erfolgreiches 1. Halbjahr der IMMOFINANZ zu berichten. Wir schließen damit fließend an die sehr gute Entwicklung des Vorjahres an. Das Fundament für unseren Erfolg sind ein grundsolides Finanzprofil, das uns erlaubt aus eigener Kraft zu wachsen, sowie unsere progressive Markenpolitik und hohe Kundenorientierung.

Die wichtigsten Kennzahlen des 1. Halbjahres:

- > Unser Vermietungsgrad liegt mit rund 95% stabil auf einem sehr hohen Niveau – damit sind wir auch international im Spitzenfeld angesiedelt.
- > Unsere Mieterlöse verbesserten sich insgesamt um fast 11% auf EUR 131,8 Mio. Bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen weisen sie im 2. Quartal ein Plus von 3,4% auf – das ist ebenfalls ein sehr erfreulicher Anstieg, der auf höhere Mieten zurückzuführen ist.
- > Unser Ergebnis aus Asset Management – unsere wichtigste operative Ertragssäule – hat sich um 6,6% auf EUR 101,0 Mio. verbessert.
- > Beim Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit liegen wir mit EUR 203,4 Mio. um mehr als 60% über dem Vorjahreswert. Unsere Immobilien sind im Wert deutlich gestiegen, was sich im Bewertungsergebnis zeigt.
- > Insgesamt hat sich unser Konzernergebnis auf EUR 185,3 Mio. mehr als verdoppelt. Dabei profitierten wir im Finanzergebnis auch von der guten Entwicklung unserer Beteiligung an der S IMMO. Das freut uns sehr, denn es zeigt, wir haben richtig investiert.
- > Die Entwicklung unserer nachhaltigen Funds From Operations (FFO), einer wichtigen Rentabilitätskennzahl in unserer Branche, unterstreicht ebenfalls unsere verbesserte Ertragskraft: Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft hat sich um mehr als 20% auf EUR 59,0 Mio. erhöht.
- > Zudem können wir auf ein grundsolides Finanzprofil verweisen: Unsere liquiden Mittel liegen per Ende Juni bei EUR 560,4 Mio., unser Verschuldungsgrad gemessen am Netto-Loan-to-Value ist mit 38,0% sehr robust. Und unsere Finanzierungskosten konnten wir weiter reduzieren – diese betragen inklusive der Absicherungskosten 1,99%.

Wir sind somit sehr gut unterwegs. Das zeigt sich auch daran, dass die IMMOFINANZ zu Jahresbeginn von der internationalen Ratingagentur S&P Global Ratings ein Investment-Grade-Rating erhalten hat. Es handelt sich dabei um die Einstufung „BBB-“ mit stabilem Ausblick. Es ist dies erstmalig in der Geschichte unseres Unternehmens und ein wichtiges Qualitätssiegel.

Unser Immobilienportfolio ist im 1. Halbjahr auf über EUR 4,5 Mrd. gewachsen und umfasst nun 214 Objekte. Der Großteil davon – rund 90% oder EUR 4,1 Mrd. – sind Bestandsimmobilien. Deren Bruttorendite beläuft sich auf international solide 6,3%.

In den zurückliegenden Monaten haben wir unser Bestandsportfolio erneut durch Fertigstellungen von Projekten vergrößert. In unsere Düsseldorfer Büroimmobilie FLOAT, die rund 30.000 m² aufweist, ist der Mieter Uniper bereits vollständig eingezogen. Zudem haben wir die Vergrößerung unseres STOP SHOP

-
**WIR SCHLIESSEN
FLIESSEND AN DIE
SEHR GUTE ENT-
WICKLUNG DES
VORJAHRES AN**



in der tschechischen Stadt Třebíč abgeschlossen. Der voll vermietete Retail Park umfasst nun fast 22.000 m² Mietfläche und ist damit unser größter STOP SHOP.

Wie angekündigt, haben wir unsere Position als einer der führenden Anbieter hochwertiger Büro-Lösungen auch durch Zukäufe erheblich gestärkt. So erwarben wir im Jänner die zweite Anteilshälfte am Prager Innenstadt-Gebäude Na Příkopě 14 und sind damit nun Alleineigentümerin der voll vermieteten Immobilie in bester Innenstadtlage. Im Juli tätigten wir zwei weitere wichtige Wachstumsschritte: Mit dem Warsaw Spire gehört uns nun der höchste Büroturm in Warschau. Dieser ist eine ideale Kombination aus Top-Qualität mit zahlreichen renommierten Mietern und bester Infrastruktur. Der Immobilienwert liegt bei EUR 386 Mio. und die erwarteten Mieterlöse bei EUR 19,6 Mio. pro Jahr. In Prag wiederum ergänzten wir unser Büroportfolio um den Palmovka Open Park mit knapp 26.000 m². Dieser erstklassige Bürostandort wird rund EUR 4,4 Mio. jährliche Mieterlöse beisteuern.

Wie versprochen, haben wir zudem unsere Position als führender Retail Park-Betreiber in Europa erneut gefestigt und sechs voll vermietete Standorte in Slowenien und Polen erworben. Inklusiv des vor kurzem eröffneten STOP SHOPS in der serbischen Stadt Sremska Mitrovica und zwei weiterer Projekte in Polen haben wir unser Ziel für 2019 erreicht, das STOP SHOP-Portfolio kräftig auf an die 90 Standorte auszubauen.

Mit diesen Zukäufen im Büro- und Einzelhandelsbereich steuern wir auf ein Immobilienportfolio in Höhe von rund EUR 5 Mrd. zu. Wir haben somit zahlreiche Schritte zur weiteren Stärkung unserer nachhaltigen Ertragskraft gesetzt. Vor diesem Hintergrund und der sehr guten Entwicklung im 1. Halbjahr erhöhen wir daher unseren Ausblick für den FFO 1 vor Steuern im Geschäftsjahr 2019 und erwarten nun mehr als EUR 115 Mio. Im Jahresvergleich wäre das dann ein respektables Wachstum von mehr als 35%.

Wir sind dabei auf einem sehr guten Weg!

Wien, am 28. August 2019

Dr. Oliver Schumy
CEO

IMMOFINANZ am Kapitalmarkt

BÖRSENUMFELD UND DIE IMMOFINANZ-AKTIE

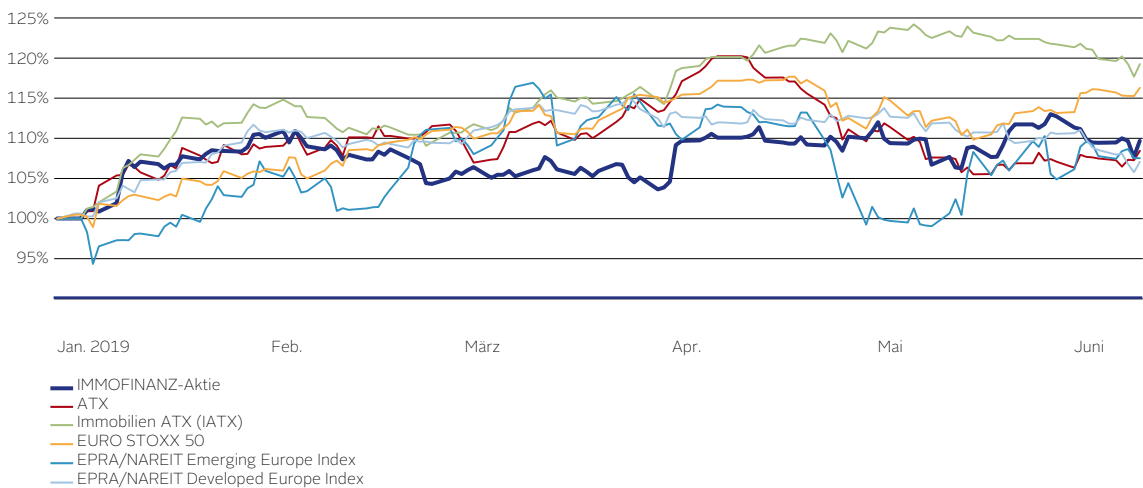
Nach deutlichen Kursanstiegen in den ersten Monaten des Jahres 2019 führten zunehmende Sorgen hinsichtlich der internationalen Handelsbeziehungen und der globalen Konjunktorentwicklung zu einer Marktkorrektur im Mai, gefolgt von einer temporären Rückkehr zur positiven Stimmung der internationalen Börsen gegen Ende des 1. Halbjahres 2019.

Der gesamteuropäische Index EURO STOXX 50 verzeichnete im 1. Halbjahr einen Anstieg von 15,7%. Der Wiener Leitindex ATX verbesserte sich um 8,4% und die beiden Immobilien-Branchenindizes EPRA Developed Europe und EPRA Emerging Europe um 6,4% bzw. 7,5%.

Die IMMOFINANZ-Aktie startete mit einem Kurs von EUR 20,90 in das Geschäftsjahr 2019 und beendete das 1. Halbjahr mit EUR 22,92. Das entspricht einem Kursanstieg von 9,7%. Per Redaktionsschluss dieses Berichts (27. August 2019) notierte die Aktie bei EUR 24,19, was einem Wertzuwachs seit Jahresbeginn von 15,7% entspricht.

ENTWICKLUNG DER IMMOFINANZ-AKTIE IM VERGLEICH ZU AUSGEWÄHLTEN INDIZES

indexiert zum 1. Jänner 2019



PERFORMANCEVERGLEICH

1. Jänner bis 30. Juni 2019	in %
IMMOFINANZ-Aktie	9,7%
ATX	8,4%
Immobilien ATX	19,3%
EPRA/NAREIT Emerging Europe	7,5%
EPRA/NAREIT Developed Europe	6,4%

STAMMDATEN ZUR AKTIE

ISIN	AT0000A21KS2
Segment	ATX, WIG
Reuters	IMF1VI
Bloomberg	IJA:AV
Geschäftsjahr 2019	1. Jänner bis 31. Dezember

INFORMATIONEN ZUR AKTIE

		30. Juni 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,48	26,29	4,5%
EPRA Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	29,24	28,80	1,5%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	28,64	28,44	0,7%
EPRA-Ergebnis je Aktie ¹	in EUR	0,79	0,27	≥ +100,0%
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo) ¹	in EUR	0,54	0,43 ²	25,5%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	22,92	20,90	9,7%
Börsenhöchstkurs auf Schlusskursbasis	in EUR	23,62	23,28	1,5%
Börsentiefstkurs auf Schlusskursbasis	in EUR	21,08	18,79	12,2%
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	21,6%	27,4%	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien	in Stück	112.085.269	112.085.269	0,0%
davon eigene Aktien	in Stück	9.569.526 ³	4.942.001	93,6%
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.569,0	2.342,6	9,7%
Streubesitz ⁴	in %	ca. 68%	ca. 73%	n. a.

¹ Siehe Berechnung im Kapitel *Geschäftsentwicklung*

² Angepasst

³ Seit 16. Juli 2018 erwirbt die IMMOFINANZ im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2018/2019 eigene Aktien. Am 13. August 2019 wurde das maximale Rückkaufvolumen von 9.708.526 Stück Aktien erreicht und das Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 daher vorzeitig abgeschlossen (weitere Details siehe Abschnitt *Aktienrückkäufe*).

⁴ Berechnungsmethode laut Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market

GRUNDKAPITAL UND AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2019 unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2018 EUR 112,09 Mio. und ist in 112.085.269 Inhaberaktien zerlegt.

Die IMMOFINANZ-Aktie ist als Dividendenwert positioniert. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft bekennen sich zu einer nachhaltigen Dividendenpolitik. Daneben sind auch Aktienrückkäufe ein möglicher Bestandteil unserer Ausschüttungspolitik.

Nachhaltige Dividendenpolitik

Die Hauptversammlung hat am 22. Mai 2019 eine Dividende von EUR 0,85 je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen (2017: EUR 0,70). Die Auszahlung der Dividende erfolgte nach österreichischem Steuerrecht als Einlagenrückzahlung gemäß § 4 Abs. 12 Einkommensteuergesetz. Sie ist damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ im Privatvermögen halten, bei der Ausschüttung KEST-frei.* Der Dividendenabschlag erfolgte am 24. Mai; Zahltag war der 28. Mai 2019.

Aktienrückkäufe

Im Zeitraum vom 16. Juli 2018 bis 13. August 2019 wurden 9.708.526 Stück eigene Aktien bzw. 8,66% der ausstehenden Aktien zurückgekauft und das Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 daher vorzeitig abgeschlossen. Der Rückkauf erfolgte über die Börse zu einem gewichteten Durchschnittspreis von EUR 22,54 je Aktie.

Aktienrückkaufprogramm vorzeitig abgeschlossen

Im Zuge dieses Rückkaufs wurde die meldepflichtige Anteilsschwelle von 5% am 21. Jänner 2019 überschritten. Unter Berücksichtigung eines im 1. Halbjahr 2018 stattgefundenen Aktienrückkaufs halten wir mit Abschluss des Aktienrückkaufprogramms 2018/2019 per 13. August 2019, und damit nach dem Berichtszeitraum, insgesamt 11.208.526 eigene Aktien. Das entspricht der gesetzlichen Höchstgrenze von 10% der gesamten IMMOFINANZ-Aktien. Informationen zum Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 sind abrufbar unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm.

26. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

Am 22. Mai 2019 fand die 26. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ in der Wiener Stadthalle statt, dabei haben die Aktionäre u. a. Bettina Breiteneder und Sven Bienert in den Aufsichtsrat gewählt. Ihr Mandat läuft bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt. Der Aufsichtsrat setzt sich somit aus folgenden sechs Kapitalvertretern zusammen: Michael Knap (Vorsitzender), Rudolf Fries (stellvertretender Vorsitzender), Christian Böhm, Nick J. M. van Ommen sowie den beiden neu

* Vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt.

gewählten Mitgliedern Bettina Breiteneder und Sven Bienert. Alle Unterlagen und Abstimmungsergebnisse zur Hauptversammlung finden Sie unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/hauptversammlung.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Unsere Aktien sind breit gestreut und überwiegend im Festbesitz und im Besitz österreichischer Privatanleger sowie langfristig orientierter, institutioneller Investoren aus Europa und den USA. Der Streubesitzanteil (gemäß Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market) beträgt zum 30. Juni 2019 rund 68%.

Folgende Aktionäre (alle aus Österreich) halten mehr als 4%:

	Anzahl der Stimmrechte	Prozentsatz (Basis Grundkapital per 30. Juni 2019)	Letzter Meldezeitpunkt
S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH) ¹	13.388.358	11,9%	27. März 2018
Fries-Stiftung (und Gesellschaften und Mitglieder der Familie Fries)	6.978.181	6,2%	28. Jan. 2019
CA Immobilien Anlagen AG (über PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH) ²	5.480.556	4,9%	2. Nov. 2017

¹ Inkludiert Aktien sowie sonstige Finanzinstrumente in IMMOFINANZ

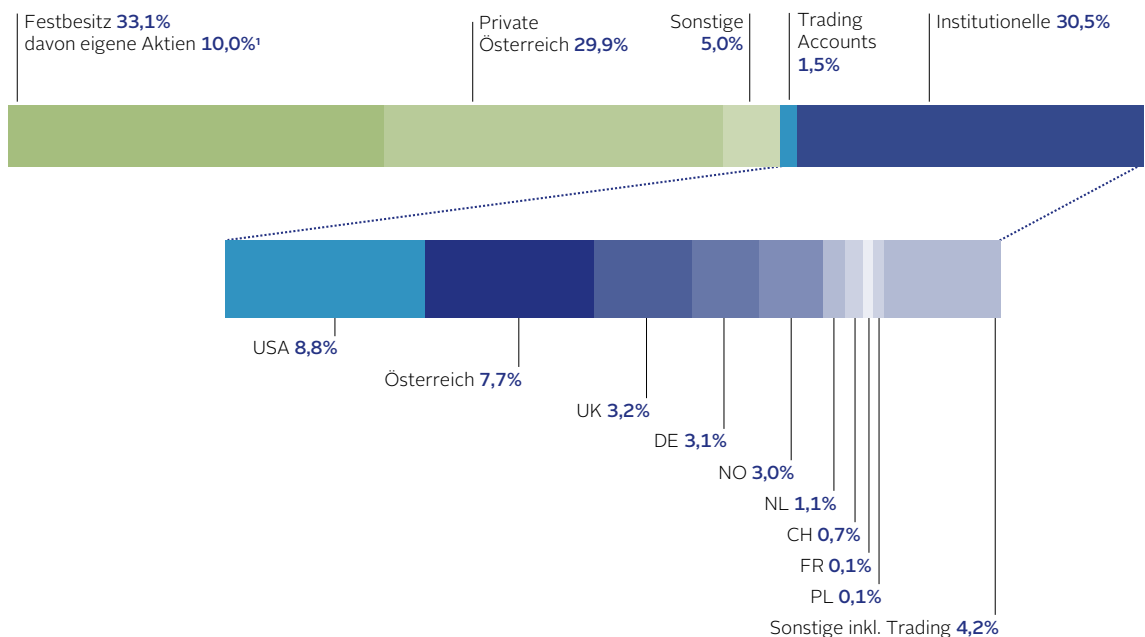
² CA Immo hat laut Unternehmensauskunft per 30. Juni 2019 ihre Position in IMMOFINANZ auf 4,98 Mio. Anteile reduziert.

Weitere Meldungen zu Über-/Unterschreitungen von Beteiligungsschwellen liegen nicht vor.

Detailanalyse

Regelmäßige Aktionärsanalysen helfen uns dabei, regionale Schwerpunkte bei der Investor-Relations-Arbeit zu setzen. Die zuletzt im Sommer 2019 durchgeführte Analyse zeigt folgendes Bild: 29,9% aller IMMOFINANZ-Aktien sind im Besitz österreichischer Privatanleger. Institutionelle Investoren halten 30,5% im Streubesitz, wovon die meisten aus den USA (8,8%) und Österreich (7,7%) sowie dem Großbritannien (3,2%) stammen. 23,1% sind im Festbesitz von Investoren, weitere 10,0%, die laut Streubesitzdefinition der Wiener Börse ebenfalls dem Festbesitz zuzurechnen sind, entfallen auf eigene Aktien. Die restlichen 5,0% sind nicht identifizierte Investoren oder Aktien im Besitz von ausländischen Privatanlegern. 1,5% entfallen auf Trading Accounts.

STRUKTUR PRIVATER UND INSTITUTIONELLER ANLEGER



Quelle: IPREO, Juli 2019
1 Eigene Aktien per 13. August 2019

IMMOFINANZ-ANLEIHEN UND INVESTMENT-GRADE-RATING

Am 21. Jänner 2019 hat die IMMOFINANZ eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Benchmark-Anleihe (ISIN XS1935128956) im Nominale von EUR 500,0 Mio. platziert. Diese Anleihe hat eine Laufzeit von vier Jahren, einen festen Kupon von 2,625% sowie eine Stückelung von jeweils EUR 100.000,- und notiert im geregelten Markt der Luxemburger sowie am Dritten Markt (MTF) der Wiener Börse.

S&P Global Ratings hat die IMMOFINANZ am 22. Jänner 2019 mit dem langfristigen Emittenten-Rating „BBB-“ mit stabilem Ausblick und die Benchmark-Anleihe mit dem Emissions-Rating „BBB-“ bewertet. Als Gründe für die Ratingentscheidung nennt S&P Global Ratings – unter anderem – die Marktposition der IMMOFINANZ als eine der größten Eigentümerinnen gewerblicher Immobilien in der CEE-Region, den stabilen Vermietungsgrad und die stabile Nachfrageentwicklung im Geschäftsumfeld des Unternehmens.

Die Wandelanleihe 2017–2024 (ISIN XS1551932046) ist per 30. Juni 2019 unverändert mit einem Nominale von EUR 297,2 Mio. ausstehend. Der Wandlungspreis wurde im 2. Quartal im Zuge der Dividendenausschüttung auf EUR 21,38 (davor: EUR 22,20) angepasst. Nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings reduzierte sich der Kupon gemäß Anleihebedingungen um 50 Basispunkte auf 1,5%, beginnend mit der Zinszahlungsperiode ab 24. Jänner 2019.

EMPFEHLUNGEN DER ANALYSTEN

Neun Analysten veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen zur IMMOFINANZ. Dabei handelt es sich um folgende nationale und internationale Finanzhäuser: Baader Helvea, Deutsche Bank, Erste Group, HSBC, Kepler Cheuvreux, Raiffeisen Centrobank, Société Générale, Wood & Company und Wiener Privatbank. Die laufend aktualisierten Einschätzungen sind auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie im Reiter „Analysen“ abrufbar.

FINANZKALENDER 2019

27. November 2019	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2019 (nach Börsenschluss)
28. November 2019	Finanzbericht für die ersten drei Quartale 2019

IHR IR-KONTAKT

Wir stehen Ihnen gerne für Fragen und Auskünfte zum Unternehmen und zu unserer Aktie zur Verfügung.

Bettina Schragl

T: +43 1 88090 2290

investor@immofinanz.com

Simone Korbelius

T: +43 1 88090 2291

investor@immofinanz.com

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Für die Wirtschaft in Europa ist im Jahr 2019 zum siebten Mal in Folge mit einem Zuwachs zu rechnen, was auf sämtliche Mitgliedstaaten zutreffen dürfte. Im ersten Quartal des Jahres fiel das Wachstum im Euro-Währungsgebiet stärker als erwartet aus. Dies war auf eine Reihe temporärer Faktoren zurückzuführen, beispielsweise den milden Winter und haushaltspolitische Maßnahmen, durch die das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in mehreren Mitgliedstaaten anstieg. Die kurzfristigen Aussichten für die europäische Wirtschaft werden jedoch von externen Faktoren wie weltweiten Handelsspannungen und erheblicher politischer Unsicherheit überschattet, wobei sich die Konjunkturaussichten im 3. Quartal zunehmend eingetrübt haben. Nachdem die 28 EU-Staaten im Jahr 2018 ein Wirtschaftswachstum von 2,0% erreicht haben, wird sich das Wachstum 2019 auf voraussichtlich 1,4% verlangsamen. Für das kommende Jahr wird mit einer leichten Erholung auf 1,6% gerechnet. Für die Eurozone geht die EU-Kommission in ihrer Sommerprognose für 2019 von einer Wachstumsrate von 1,2% aus. 2020 sollte sich das Wachstum leicht erholen und auf 1,4% zulegen.

Kernländer wachsen stärker als EU-Schnitt

Die Prognosen für die meisten IMMOFINANZ-Kernmärkte liegen deutlich über dem EU-Durchschnitt, wobei die höchsten Wachstumsraten für Polen (2019: 4,4% / 2020: 3,6%), Ungarn (4,4% / 2,8%), Rumänien (4,0% / 3,7%) und die Slowakei (3,6% / 3,3%) vorausgesagt werden. Es folgen Tschechien (2,6% / 2,5%), Österreich (1,5% / 1,5%) und Deutschland (0,5% / 1,4%). Die EU-Kommission hat zuletzt insbesondere die Einschätzungen für die Mitgliedsstaaten der Eurozone leicht nach unten korrigiert.

Die Arbeitslosenquote in der EU sank im Mai auf den historischen Tiefstand von 7,5%, wobei es aber deutliche geografische Unterschiede gibt. In der Eurozone ging die Arbeitslosenquote auf 2,3% zurück.

Die Verbraucherpreisinflation erreichte im April aufgrund der Osterferien und der damit starken Urlaubsaktivität 1,7% und schwächte sich danach wieder auf 1,2% ab. Aufgrund der günstigen Energiepreise wird für 2019 und 2020 von einer Teuerung im Euro-Währungsgebiet von durchschnittlich 1,3% ausgegangen. In der gesamten EU sollte die Inflation 2019 bei durchschnittlich 1,5% und 2020 bei 1,6% liegen.

TRANSAKTIONS- UND VERMIETUNGSMARKT

Angebots- verknappung am Investmentmarkt

Am europäischen Markt für Gewerbeimmobilien wurden im 1. Halbjahr 2019 EUR 101,7 Mrd. umgesetzt. Dies liegt um 13% unter dem Rekordwert des Vorjahreszeitraums. Bei den einzelnen Assetklassen fällt der Rückgang im Bürobereich mit 6% am geringsten und im Einzelhandelsbereich mit 31% am kräftigsten aus. Die geringere Investmentaktivität ist vor allem eine Folge eines begrenzten Angebots, in Großbritannien belastet zudem die Unsicherheit rund um den Brexit den Investmentmarkt deutlich.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist mit EUR 23,6 Mrd. um rund 9% rückläufig. Hintergrund ist auch hier die Angebotsverknappung und nicht die fehlende Nachfrage. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt in Düsseldorf bei 3,1%, für die Top-7-Städte ist sie auf 3,09% gesunken.

In Österreich wurden Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 1,7 Mrd. umgesetzt. Das ist zwar ein Rückgang um ca. 25% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, angesichts des eingeschränkten Angebots an Core-Immobilien aber nach wie vor ein sehr gutes Ergebnis. Die Spitzenrenditen am Wiener Büromarkt liegen aktuell bei ca. 3,25% und für Fachmarktzentren bei ca. 5%.

CEE-Kernmärkte: Mieten und Renditen überwiegend stabil

Die Mieten in den einzelnen Märkten weisen eine überwiegend stabile Entwicklung auf. In Deutschland und Ungarn kam es zu leichten Steigerungen der Spitzenmieten. Auch die Renditen blieben trotz der hohen Transaktionsvolumina weitgehend stabil bzw. zeigten sich leicht sinkend.

Die Kernmärkte der IMMOFINANZ weisen tendenziell sinkende Leerstandsdaten auf. Am Prager Büromarkt beträgt der Leerstand 4,6%, in Budapest hat er zum Halbjahr mit 6,3% einen neuen Tiefstand erreicht.

Portfoliobericht

Zum 30. Juni 2019 umfasst das Immobilienportfolio 214 Objekte* (31. Dezember 2018: 226) mit einem Portfoliowert von EUR 4.545,3 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 4.338,0 Mio.) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. Davon entfällt der Großteil mit EUR 4.105,1 Mio. bzw. 90,3% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,9 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 248,0 Mio. bzw. 5,5% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 192,2 Mio. bzw. 4,2% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

**Portfoliowert von
EUR 4,5 Mrd.**

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio konsequent nach klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus: myhive für Büroimmobilien sowie im Einzelhandelsbereich STOP SHOP für Retail Parks und VIVO! für Einkaufszentren.

**Klare Marken-
strategie**

Aus geografischer Sicht befinden sich 49,2% des Immobilienportfolios in Österreich, Deutschland und Polen und somit in den sogenannten „Developed Markets“ gemäß Klassifizierung von FTSE EPRA/NAREIT.

Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 16 im 1. Quartal 2019 ergeben sich Abweichungen zwischen den im Portfoliobericht dargestellten Werten und den in der Bilanz enthaltenen. Die im Portfoliobericht angeführten Portfoliowerte basieren auf den gutachterlichen Wertermittlungen bzw. einer internen Bewertung. Die bilanzierten Immobilienwerte enthalten darüber hinaus aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte.

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN UND KLASSIFIKATION

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ²	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	31	737,1	101,7	35,8	874,6	19,2%
Deutschland	8	533,0	65,9	0,5	599,5	13,2%
Polen	32	720,2	41,0	0,0	761,2	16,7%
Tschechien	17	449,5	0,0	0,0	449,5	9,9%
Ungarn	27	482,6	2,6	20,8	506,0	11,1%
Rumänien	48	642,7	31,3	97,8	771,8	17,0%
Slowakei	21	308,9	0,0	1,2	310,1	6,8%
Weitere Länder ¹	30	231,0	5,5	36,1	272,7	6,0%
IMMOFINANZ	214	4.105,1	248,0	192,2	4.545,3	100,0%
		90,3%	5,5%	4,2%	100,0%	

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

¹ In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien, Kroatien, Türkei, Bulgarien

² Inklusive Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 867.929

ABGABE NICHT STRATEGIEKONFORMER IMMOBILIEN

Im 1. Halbjahr 2019 wurden EUR 45,2 Mio. (exkl. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen u. a. zwei Büroobjekt in Rumänien und Ungarn sowie verschiedene nicht zum Kerngeschäft zählende Objekte und Landreserven in Polen und Rumänien. Nach dem Bilanzstichtag wurden mit Kaufvertrag vom 14. August zudem vier Gebäude und ein Grundstück des Warschauer EMPARK-Areals an den polnischen Bauträger Echo Investment abgegeben. Die Teilflächen sind für die Wohnbauentwicklung vorgesehen. Das Closing der Transaktion wird in zwei Phasen voraussichtlich im Jahr 2020 und 2021 erfolgen. Vier Bürogebäude des EMPARK mit einer vermietbaren Fläche von rund 63.500 m² bleiben im Bestand der IMMOFINANZ. Für diese wird die begonnene Modernisierung fortgesetzt.

**Immobilien-
verkäufe von
MEUR 45,2**

* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss).

ZUKÄUFE

Ende Jänner 2019 meldete die IMMOFINANZ den Erwerb der zweiten Anteilshälfte am Prager Innenstadt-Gebäude *Na Příkopě 14* und ist damit Alleineigentümerin dieser Prime-High-Street-Immobilie. *Na Příkopě 14* liegt an einer der bekanntesten Einkaufsstraßen und bietet auf rund 17.000 m² exklusive Einzelhandels- und moderne Büroflächen auf zehn Stockwerken. Die umfangreiche Revitalisierung des historischen Gebäudes wurde 2014 fertiggestellt und ist mit einem LEED-Gold-Zertifikat versehen.

Ausbau des Bestandsportfolios durch strategische Zukäufe

Im Juni wurde der Vertrag für den Ankauf des Warschauer Bürohochhauses *Warsaw Spire Tower* unterzeichnet. Nach Erteilung der Freigabe der polnischen Kartellbehörde fand das Closing dieser Transaktion am 11. Juli, und damit nach dem Bilanzstichtag, statt. Der *Warsaw Spire Tower* weist eine gesamte vermietbare Fläche von rund 71.600 m² auf, wobei rund 65.000 m² auf Büroflächen entfallen und die weiteren Flächen auf Einzelhandel und Lagerflächen. Der vereinbarte Immobilienwert für den Büroturm beläuft sich auf rund EUR 386,0 Mio. Der auf Basis der Mietvorschreibungen erwartete jährliche Mieterlös beträgt EUR 19,6 Mio.

Ebenfalls nach dem Bilanzstichtag tätigte die IMMOFINANZ eine weitere strategiekonforme Akquisition im Bürobereich und erwarb den *Palmovka Open Park* in Prag im Zuge eines Ankaufs der objekthaltenden Gesellschaften. Der Bürostandort besteht aus drei Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von 25.800 m². Der vereinbarte Immobilienwert beläuft sich auf EUR 76,4 Mio., die erwarteten Mieterlöse liegen bei EUR 4,4 Mio. im Jahr. Das Closing der Transaktion hat am 8. Juli 2019 stattgefunden.

August: STOP SHOP-Portfolio wächst durch Zukäufe

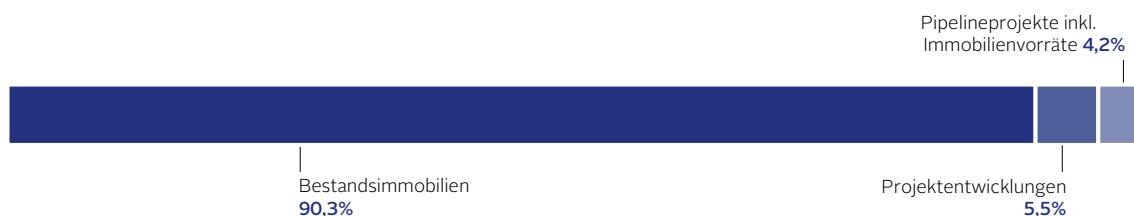
Im August 2019 folgte im nächsten Schritt der Erwerb von sechs voll vermieteten Retail Parks in Slowenien und Polen mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 54.000 m². Der auf Basis der Mietvorschreibungen erwartete jährliche Mieterlös beträgt EUR 6,6 Mio. Das entspricht einer Bruttorendite von 8,6%.

INVESTITIONEN

Im 1. Halbjahr 2019 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio auf insgesamt EUR 198,8 Mio. (Q1–2 2018: EUR 77,9 Mio.).

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH ASSETKLASSEN UND KLASSIFIZIERUNG

Buchwert gesamt: MEUR 4.413,1 (exkl. Sonstige); Angaben in MEUR



Der Buchwert des Immobilienportfolios setzt sich zum 30. Juni 2019 wie folgt zusammen:

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH MARKEN UND KLASSIFIKATION

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	76	2.584,0	194,6	72,9	2.851,5	62,7%
davon myhive	24	1.120,4	52,8	25,6	1.198,7	26,4%
Einzelhandel	108	1.512,8	15,8	33,1	1.561,7	34,4%
davon VIVO!/ Shopping Center	11	674,1	0,2	0,0	674,3	14,8%
davon STOP SHOP/ Retail Park	89	833,4	15,6	4,9	853,9	18,8%
Sonstige	30	8,3	37,7	86,2	132,1	2,9%
IMMOFINANZ	214	4.105,1	248,0	192,2	4.545,3	100,0%

Darstellung auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (GuV gemäß tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
1 Inklusive Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 867.929

BESTANDSIMMOBILIEN

Zum 30. Juni 2019 weisen die 154 Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 4.105,1 Mio. auf (31. Dezember 2018: 157 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.719,1 Mio.). Davon entfallen 62,9% auf den Büro- und 36,9% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt in den Märkten Österreich (EUR 737,1 Mio.), Polen (EUR 720,2 Mio.) und Rumänien (EUR 642,7 Mio.).

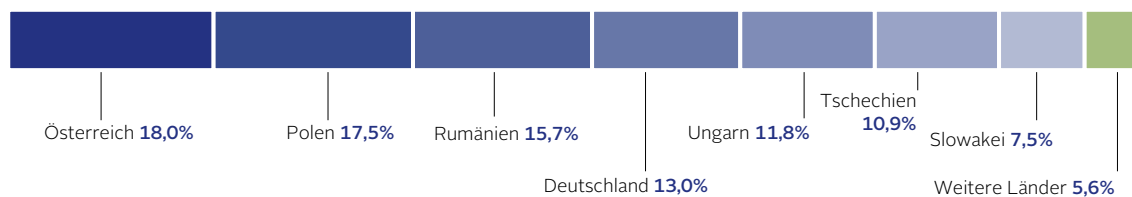
Bestandsimmobilien als wichtigster Ertragsbringer

Die vermietbare Fläche beträgt 1.895.140 m² (31. Dezember 2018: 1.891.627 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q2 2019: EUR 64,8 Mio.) weist das Portfolio eine Bruttorendite von 6,3% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 6,6% auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, wie etwa marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaurkosten (fit-outs), die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden (Basis für Bruttorendite gemäß IFRS), aber in der tatsächlichen Mietvorschreibung nicht enthalten sind.

Der Vermietungsgrad beträgt 94,8% (30. Juni 2018: 94,7%; 31. Dezember 2018: 95,8%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,6%, was einem EPRA-Vermietungsgrad von 94,4% entspricht. Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios. Insgesamt vermietete die IMMOFINANZ im 1. Halbjahr 2019 rund 145.900 m² Nutzfläche (exkl. Sonstige Bestandsimmobilien; 2018: 312.400 m²). Davon entfallen 75.900 m² auf Neuvermietungen sowie 70.000 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) beträgt per 30. Juni 2019 rund vier Jahre.

Bestandsportfolio: Vermietungsgrad von 94,8%

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 30. Juni 2019 wie folgt dar:



* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (weighted average unexpired lease term); exkl. unbefristeter Verträge

BESTANDSIMMOBILIEN NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad (EPRA-Vermietungsgrad ¹) in %
Österreich	25	737,1	18,0%	250.375	232.527	92,9% (93,2%)
Deutschland	5	533,0	13,0%	103.500	102.344	98,9% (98,6%)
Polen	26	720,2	17,5%	377.028	352.456	93,5% (93,3%)
Tschechien	17	449,5	10,9%	194.451	190.222	97,8% (98,0%)
Ungarn	23	482,6	11,8%	284.732	275.857	96,9% (96,7%)
Rumänien	17	642,7	15,7%	342.534	310.154	90,5% (89,7%)
Slowakei	20	308,9	7,5%	177.232	169.396	95,6% (94,6%)
Weitere Länder	21	231,0	5,6%	165.288	164.080	99,3% (99,3%)
IMMOFINANZ	154	4.105,1	100,0%	1.895.140	1.797.036	94,8% (94,4%)

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	9,5	5,1% (5,3%)	301,0	1,5%	2,2%	40,8%
Deutschland	5,7	4,3% (4,5%)	315,7	0,4%	0,9%	59,2%
Polen	12,6	7,0% (8,1%)	368,7	1,6%	2,1%	51,2%
Tschechien	6,2	5,5% (4,9%)	252,7	1,6%	1,8%	56,2%
Ungarn	7,9	6,5% (7,2%)	229,3	1,8%	2,2%	47,5%
Rumänien	12,8	8,0% (8,2%)	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
Slowakei	5,5	7,2% (7,5%)	145,5	1,9%	2,2%	47,1%
Weitere Länder	4,6	8,0% (8,3%)	44,8	2,7%	2,7%	19,4%
IMMOFINANZ	64,8	6,3% (6,6%)	1.657,7	1,4%	1,9%	40,4%

Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,4		38,2	1,5%	2,2%	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	0,4		0,0	0,0%	0,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		781,2	0,0%	2,2%	
IMMOFINANZ	66,6		2.477,1	1,4%	2,0%	

Marktwert Immobilienportfolio						4.545,3
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ⁴						473,3
Liquide Mittel ⁵			-560,4			
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals)			0,0			23,8
IMMOFINANZ			1.916,6			5.042,4
Netto-LTV						38,0%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

2 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

3 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

4 19,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 24,27 pro Aktie per 30. Juni 2019

5 Liquide Mittel inkl. liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

LIKE-FOR-LIKE-MIETERLÖSE GESTIEGEN

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zum 2. Quartal 2018 wegen bereinigt um Neuaquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für das 2. Quartal 2019 einen Anstieg um EUR 1,7 Mio. oder 3,3% auf EUR 54,2 Mio. auf.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q2 2019 in MEUR	Mieterlöse Q2 2018 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q2 2019 zu Q2 2018 in MEUR
Österreich	25	737,1	21,2%	9,4	8,9	0,5
Deutschland	2	128,1	3,7%	1,7	1,6	0,0
Polen	26	720,2	20,7%	11,3	10,7	0,6
Tschechien	16	335,5	9,6%	4,9	4,6	0,2
Ungarn	23	482,6	13,9%	7,5	7,2	0,3
Rumänien	17	642,7	18,5%	11,7	11,3	0,3
Slowakei	20	308,9	8,9%	5,4	5,7	-0,3
Weitere Länder	11	122,0	3,5%	2,4	2,4	0,0
IMMOFINANZ	140	3.477,1	100,0%	54,2	52,4	1,7
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				12,5		
IMMOFINANZ				66,6		

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH NUTZUNGSART UND MARKEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q2 2019 in MEUR	Mieterlöse Q2 2018 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q2 2019 zu Q2 2018 in MEUR
Büro	55	2.072,5	59,6%	27,8	26,9	0,9
davon myhive	22	1.120,4	32,2%	14,6	14,2	0,4
Einzelhandel	82	1.403,8	40,4%	26,4	25,5	0,9
davon VIVOI/Shopping Center	10	674,1	19,4%	12,6	12,0	0,5
davon STOP SHOP/Retail Park	71	724,4	20,8%	13,7	13,4	0,3
Sonstige	3	0,8	0,0%	0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	140	3.477,1	100,0%	54,2	52,4	1,7

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1 In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuaquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Der Buchwert der 58 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 30. Juni 2019 auf EUR 2.584,0 Mio. (31. Dezember 2018: 60 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.235,4 Mio.) und repräsentiert somit 62,9% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 53,1% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 2. Quartal 2019. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkte Österreich (EUR 611,5 Mio.), Deutschland (EUR 525,6 Mio.) und Polen (EUR 453,3 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.007.510 m² (31. Dezember 2018: 1.003.941 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q2 2019: EUR 34,4 Mio.) weist das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,3% bzw. von 5,8% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentieren einen Buchwert von EUR 1.120,4 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 5,5% bzw. 6,3% auf Basis der Mietvorschreibung. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios beträgt 93,5% (30. Juni 2018: 92,1%; 31. Dezember 2018: 93,7%) bzw. 94,0% gemäß EPRA-Berechnung; die myhive-Büros sind zu 93,4% vermietet.

*myhive-Büros zu
93,4% vermietet*

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfallen 21,3% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hat mehr als 3,5% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* erhöhte sich per 30. Juni 2019 auf 4,6 Jahre.

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Büroportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): *FLOAT* (Düsseldorf), *myhive am Wienerberg* (Wien), *trivago Campus* (Düsseldorf), *City Tower Vienna* (Wien), *Na Příkopě 14* (Prag), *myhive Átrium Park* (Budapest), *BB Centrum Gamma* (Prag), *Cluster Produktionstechnik* (Aachen), *myhive S-Park* (Bukarest) und *myhive Park Postępu* (Warschau).

KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad (EPRA-Vermietungsgrad ¹) in %
IMMOFINANZ	58	2.584,0	100,0%	1.007.510	941.773	93,5% (94,0%)
davon myhive	22	1.120,4	43,4%	482.436	450.414	93,4% (93,4%)

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	34,4	5,3% (5,8%)	1.067,6	1,2%	1,7%	41,3%
davon myhive	15,5	5,5% (6,3%)	455,6	1,5%	2,1%	40,7%

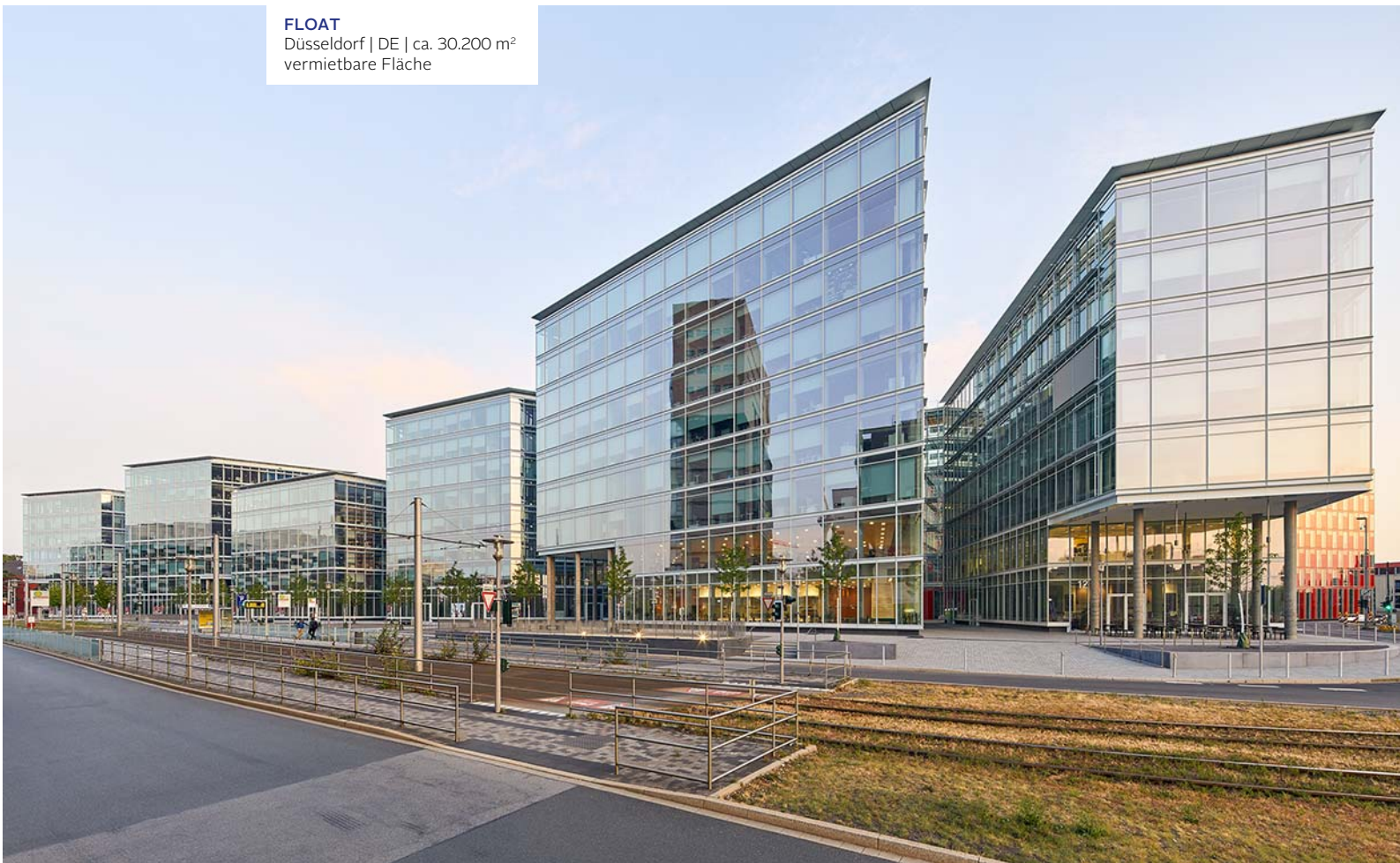
¹ EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

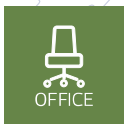
² Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

³ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge; exkl. unbefristeter Verträge

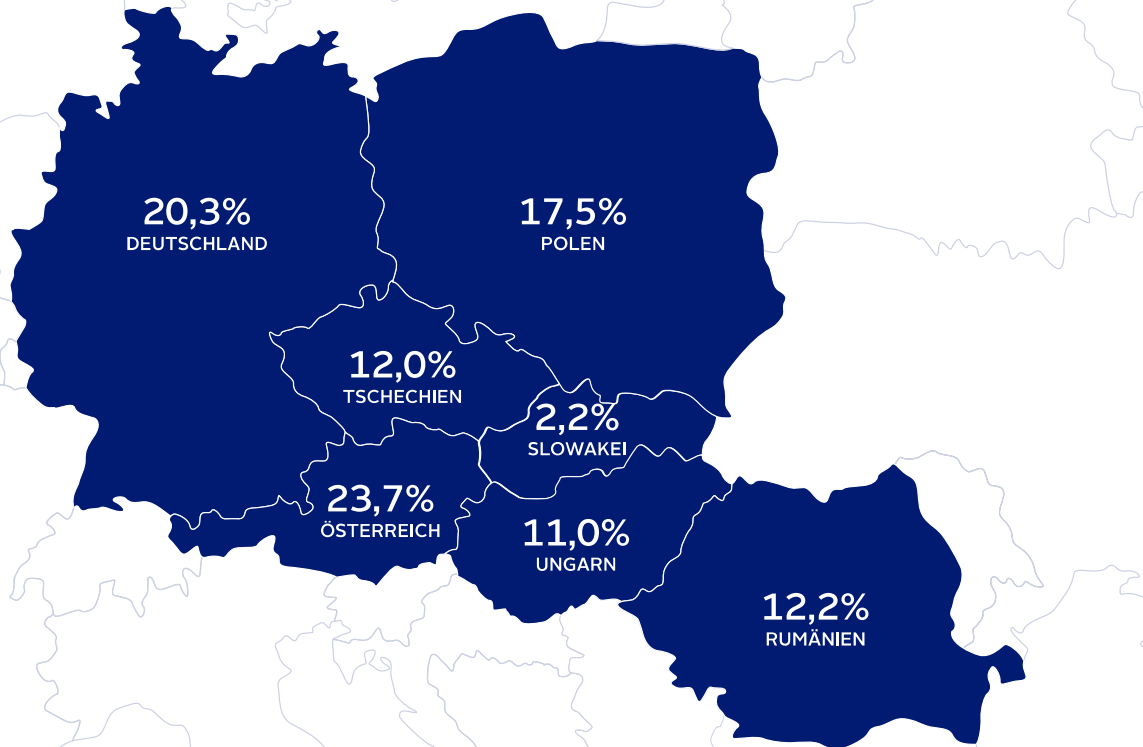
FLOAT
Düsseldorf | DE | ca. 30.200 m²
vermietbare Fläche





DER BÜROSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert MEUR 2.584,0)



ÖSTERREICH	23,7%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	611,5
Vermietbare Fläche in m ²	190.124
Vermietungsgrad in %	91,6% (92,2% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	7,3
Bruttorendite in %	4,8%

DEUTSCHLAND	20,3%
Anzahl der Immobilien	4
Buchwert in MEUR	525,6
Vermietbare Fläche in m ²	103.500
Vermietungsgrad in %	98,9% (98,6% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	5,6
Bruttorendite in %	4,2%

POLEN	17,5%
Anzahl der Immobilien	15
Buchwert in MEUR	453,3
Vermietbare Fläche in m ²	227.009
Vermietungsgrad in %	90,6% (91,2% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	6,8
Bruttorendite in %	6,0%

RUMÄNIEN	12,2%
Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	314,6
Vermietbare Fläche in m ²	190.205
Vermietungsgrad in %	92,2% (92,3% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	5,6
Bruttorendite in %	7,2%

TSCHECHIEN	12,0%
Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	310,4
Vermietbare Fläche in m ²	96.358
Vermietungsgrad in %	96,4% (97,2% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	3,6
Bruttorendite in %	4,6%

UNGARN	11,0%
Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	284,1
Vermietbare Fläche in m ²	148.728
Vermietungsgrad in %	95,5% (95,5% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	4,1
Bruttorendite in %	5,8%

SLOWAKEI	2,2%
Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	56,1
Vermietbare Fläche in m ²	35.592
Vermietungsgrad in %	94,2% (94,2% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	0,9
Bruttorendite in %	6,1%

WEITERE LÄNDER ³	1,1%
Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	28,4
Vermietbare Fläche in m ²	15.995
Vermietungsgrad in %	99,0% (99,0% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	0,4
Bruttorendite in %	6,3%

IMMOFINANZ	100,0%
Anzahl der Immobilien	58
Buchwert in MEUR	2.584,0
Vermietbare Fläche in m ²	1.007.510
Vermietungsgrad in %	93,5% (94,0% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	34,4
Bruttorendite in %	5,3%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandquote.

2 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

3 Kroatien

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 92 Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 30. Juni 2019 auf EUR 1.512,8 Mio. (31. Dezember 2018: 93 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.475,5 Mio.) und umfasst somit 36,9% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 46,7% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 2. Quartal 2019. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 327,4 Mio., Polen mit EUR 266,9 Mio. und die Slowakei mit EUR 252,9 Mio. Die STOP SHOP-Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 833,4 Mio. und eine Bruttorendite von 7,8% bzw. 8,0% auf Basis der Mietvorschreibung. Die VIVO!-Shopping Center haben einen Buchwert von EUR 674,1 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 8,2% bzw. 8,3% basierend auf der Mietvorschreibung.

Die vermietbare Fläche beträgt 887.629 m² (31. Dezember 2018: 887.685 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q2 2019: EUR 30,2 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 8,0% bzw. 8,1% (Mietvorschreibung) auf.

Einzelhandels-portfolio zu 96,4% vermietet

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt per Ende Juni 2019 bei 96,4% (30. Juni 2018: 97,8%; 31. Dezember 2018: 98,2%); die STOP SHOPS bzw. VIVO!s sind zu 98,4% bzw. 92,7% vermietet. Auf die zehn größten Mieter entfallen 29,7% der Einzelhandelsbestandsfläche. Kein Einzelmieter hat mehr als 4,1% der gesamten Retail-Bestandsfläche gemietet. Die WAULT* liegt per 30. Juni 2019 bei 3,5 Jahren.

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): VIVO! Cluj (Rumänien), VIVO! Lublin (Polen), Polus City Center (Slowakei), VIVO! Constanța (Rumänien), VIVO! Baia Mare (Rumänien), VIVO! Stalowa Wola (Polen), VIVO! Piła (Polen), VIVO! Krosno (Polen), VIVO! Hostivař (Tschechien) und STOP SHOP Veszprém (Ungarn).

KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad (EPRA-Vermietungsgrad ¹) in %
IMMOFINANZ	92	1.512,8	100,0%	887.629	855.263	96,4% (95,0%)
davon VIVO!/ Shopping Center	10	674,1	44,6%	305.596	283.409	92,7% (91,1%)
davon STOP SHOP/ Retail Park	81	833,4	55,1%	577.600	568.083	98,4% (98,3%)
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	30,2	8,0% (8,1%)	588,3	1,9%	2,2%	38,9%
davon VIVO!/ Shopping Center	13,8	8,2% (8,3%)	208,4	1,7%	2,2%	30,9%
davon STOP SHOP/ Retail Park	16,3	7,8% (8,0%)	379,9	1,9%	2,3%	45,6%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

2 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

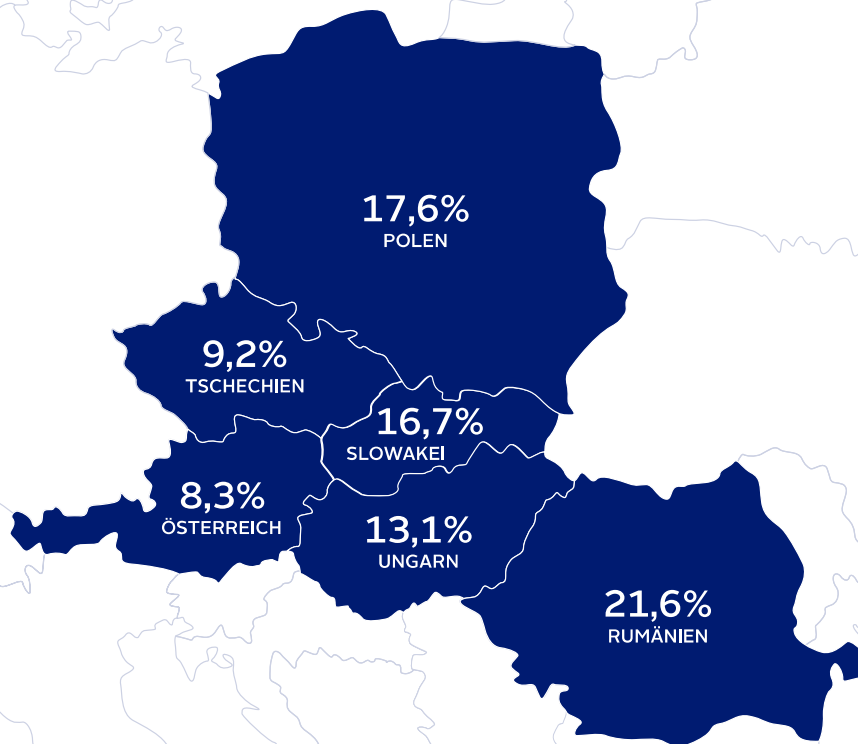
3 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exkl. unbefristeter Verträge



DER EINZELHANDELSSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert von MEUR 1.512,8)



RUMÄNIEN	21,6%
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	327,4
Vermietbare Fläche in m ²	152.329
Vermietungsgrad in %	88,5% (87,4% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	7,2
Bruttorendite in %	8,8%

POLEN	17,6%
Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	266,9
Vermietbare Fläche in m ²	150.019
Vermietungsgrad in %	97,9% (97,4% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	5,7
Bruttorendite in %	8,6%

SLOWAKEI	16,7%
Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	252,9
Vermietbare Fläche in m ²	141.639
Vermietungsgrad in %	95,9% (94,7% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	4,7
Bruttorendite in %	7,4%

UNGARN	13,1%
Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	198,5
Vermietbare Fläche in m ²	136.004
Vermietungsgrad in %	98,4% (98,3% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	3,7
Bruttorendite in %	7,5%

TSCHECHIEN	9,2%
Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	139,0
Vermietbare Fläche in m ²	98.094
Vermietungsgrad in %	99,2% (99,2% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	2,6
Bruttorendite in %	7,5%

ÖSTERREICH	8,3%
Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	125,6
Vermietbare Fläche in m ²	60.251
Vermietungsgrad in %	96,9% (96,9% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	2,1
Bruttorendite in %	6,8%

WEITERE LÄNDER³	13,4%
Anzahl der Immobilien	20
Buchwert in MEUR	202,6
Vermietbare Fläche in m ²	149.293
Vermietungsgrad in %	99,3% (99,3% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	4,2
Bruttorendite in %	8,2%

IMMOFINANZ	100,0%
Anzahl der Immobilien	92
Buchwert in MEUR	1.512,8
Vermietbare Fläche in m ²	887.629
Vermietungsgrad in %	96,4% (95,0% ¹)
Mieterlöse Q2 2019 in MEUR ²	30,2
Bruttorendite in %	8,0%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandquote.

2 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

3 Slowenien, Serbien und Kroatien

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Aktive Projektentwicklungen mit einem Buchwert von MEUR 162,9

Per 30. Juni 2019 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 248,0 Mio. auf; das sind 5,5% des Gesamtimmobilienportfolios. Davon entfallen EUR 162,9 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 85,1 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Dazu zählen u. a. einige STOP SHOP-Projekte in Ungarn und Rumänien sowie vier Gebäude des Warschauer EMPARK-Areals. Letztere wurden nach dem Bilanzstichtag mit Kaufvertrag vom 14. August an den polnischen Bauträger Echo Investment abgegeben.

Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 275,8 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit EUR 246,0 Mio. erwartetem Verkehrswert.

Im 1. Halbjahr 2019 wurden nach Fertigstellung das Bürogebäude *FLOAT* in Düsseldorf sowie die Erweiterung des *STOP SHOP Třebíč* in Tschechien in die Bestandsimmobilien umgliedert.

DIE AKTUELLEN SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

DEUTSCHLAND

Schwerpunkt der Projektentwicklung liegt auf Deutschland

Nach dem *trivago Campus* und *FLOAT* entsteht derzeit das dritte Büroprojekt im Düsseldorfer Medienhafen für das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ. Das Hochhaus ist als Multi-Tenant-Gebäude konzipiert und wird das erste myhive-Bürogebäude in Deutschland sein. *myhive Medienhafen* wird rund 22.000 m² vermietbare Fläche auf 16 Geschossen umfassen mit einer geplanten Fertigstellung in 2021.

ÖSTERREICH

myhive am Wienerberg: Umbau eines Bürogebäudes

Am Bürostandort *myhive am Wienerberg* erfolgt der Umbau eines Bürogebäudes in ein Hotel- und Büroobjekt. Im Erdgeschoss ist die Hotellobby mit dem benachbarten Einkaufszentrum verbunden, die 201 Hotelzimmer sind auf den Etagen 8 bis 21 eingerichtet, die übrigen Flächen – in Summe sechs Stockwerke – sind als moderne Büros ausgestattet. Das Hotel wird von der NOVUM Group als Holiday Inn Vienna-South betrieben, die Eröffnung erfolgte im August 2019. Des Weiteren wird eine zentral gelegene Büroimmobilie im dritten Wiener Bezirk in ein myhive-Gebäude umgestaltet: *myhive Ungargasse* wird voraussichtlich rund 9.100 m² Gesamtnutzfläche aufweisen und im 3. Quartal 2020 fertig gestellt sein.

POLEN

Unser STOP SHOP Portfolio wächst weiter

Der STOP SHOP im polnischen Siedlce wird voraussichtlich eine vermietbare Fläche von rund 14.000 m² aufweisen und im Frühling 2020 eröffnet werden. Es ist damit der achte STOP SHOP in Polen.

SERBIEN

Anfang März 2019 erfolgte der Baustart des *STOP SHOP Sremska Mitrovica*. Der Retail Park verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 7.000 m² und wird bei der Eröffnung Ende August 2019 voll vermietet sein.

PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH KERNMÄRKTEN

Projekt-entwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % ¹
Österreich	2	90,4	55,5%	21,3	27.376	111,8	4,8	4,3%
Deutschland	1	65,1	39,9%	43,6	21.253	134,2	5,3	4,8%
Polen	1	1,9	1,2%	16,3	14.107	20,1	1,6	8,7%
Weitere Länder ²	1	5,5	3,4%	3,7	7.006	9,8	0,8	8,7%
Aktive Projekte	5	162,9	100,0%	84,9	69.742	275,8	12,4	5,0%
Projekte in Vorbereitung	12	85,1						
IMMOFINANZ	17	248,0						

¹ Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten. Im aktuellen Buchwert sind bereits Aufwertungsgewinne realisiert.
² Serbien

PIPELINEPROJEKTE

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Entwicklungsprojekte, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Da das Closing des im Rahmen eines Forward Purchase verkauften Hotels im Kölner *Gerling Quartier* im 1. Quartal 2019 stattgefunden hat, werden seit 31. März 2019 die verbleibenden Immobilienvorräte in Köln sowie der rumänischen Adama (EUR 867.929) nicht mehr separat, sondern gemeinsam mit den Pipelineprojekten dargestellt. Die Pipelineprojekte weisen somit per 30. Juni 2019 einen Buchwert von EUR 192,2 Mio. auf (31. Dezember 2018 inklusive Immobilienvorräte: EUR 221,4 Mio.). Der Schwerpunkt liegt dabei mit EUR 97,8 Mio. auf Rumänien. Es ist geplant, den Umfang der Pipelineprojekte auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 30. Juni 2019 EUR 24,9 Mio. (inkl. aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte) und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2018: EUR 57,2 Mio.). Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne, und eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Details siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss.

Immobilienbewertung

**Unabhängige
Immobilien-
bewertung durch
CBRE**

Die IMMOFINANZ erstellt ihren Konzernzwischenabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) und führt eine regelmäßige Neubewertung der Immobilien durch unabhängige Experten durch. Diese externe Bewertung erfolgt jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt zudem entsprechend den EPRA-Empfehlungen („EPRA Best Practices Policy Recommendations“) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS.

Mit 30. Juni 2019 hat CBRE das gesamte Immobilienportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von EUR 4,5 Mrd. bewertet. Auf die interne Immobilienbewertung entfallen 1,1% (EUR 50,4 Mio.).

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG IM 1. HALBJAHR 2019

Die gesamte Neubewertung im Konzern beläuft sich auf EUR 123,5 Mio. (Q1–2 2018: EUR 37,9 Mio.). Diese betrifft mit EUR 121,0 Mio. die währungsbereinigte Neubewertung. Positiv wirkten sich dabei v. a. Aufwertungen im Bürobereich in Österreich und Deutschland sowie im Einzelhandelsbereich in Österreich aus.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG LIKE-FOR-LIKE

Eine Like-for-like-Betrachtung – also der Vergleichbarkeit wegen um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für das 2. Quartal 2019 einen positiven Bewertungseffekt in Höhe von EUR 78,2 Mio. oder 2,3%. Dies ist primär auf eine Verbesserung des Marktumfelds in Österreich und Deutschland zurückzuführen. Aber auch einzelne Länder in Osteuropa entwickelten sich leicht positiv.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte Q2 2019 in MEUR
Österreich	25	737,1	21,2%	54,5
Deutschland	2	128,1	3,7%	11,1
Polen	26	720,2	20,7%	2,0
Tschechien	16	335,5	9,6%	1,2
Ungarn	23	482,6	13,9%	3,9
Rumänien	17	642,7	18,5%	3,4
Slowakei	20	308,9	8,9%	1,6
Weitere Länder	11	122,0	3,5%	0,5
IMMOFINANZ	140	3.477,1	100,0%	78,2

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH ASSETKLASSEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte Q2 2019 in MEUR
Büro	55	2.072,5	59,6%	58,7
davon myhive	22	1.120,4	32,2%	20,3
Einzelhandel	82	1.403,8	40,4%	19,4
davon VIVO!/Shopping Center	10	674,1	19,4%	7,9
davon STOP SHOP/Retail Park	71	724,4	20,8%	11,3
Sonstige	3	0,8	0,0%	0,1
IMMOFINANZ	140	3.477,1	100,0%	78,2

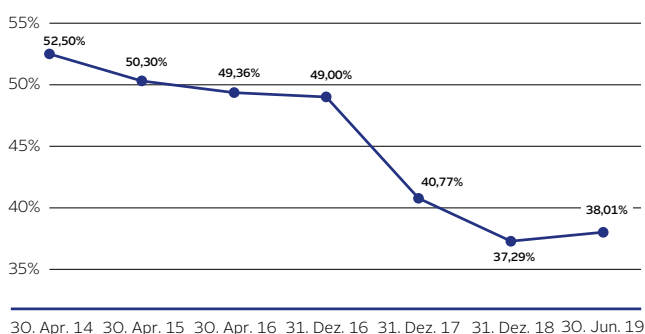
¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

Finanzierung

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* belaufen sich zum 30. Juni 2019 auf EUR 2,5 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 2,4 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel) betragen EUR 560,4 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 632,0 Mio.), und die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, liegt somit bei EUR 1,9 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 1,8 Mrd.).

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,1% (31. Dezember 2018: 48,0%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 38,0% (31. Dezember 2018: 37,3%).

ENTWICKLUNG DES NETTO-LTV



BERECHNUNG NETTO-LTV PER 30. JUNI 2019

	Werte in TEUR
Buchwerte der Finanzierungen	2.477.084,0
- Liquide Mittel ¹	-560.445,7
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	1.916.638,2
Buchwerte der Immobilien ² & EPRA NAV der S IMMO ³	5.042.371,6
Netto-LTV	38,01%

1 Liquide Mittel inkl. liquide Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten
2 Exklusive Right of Use, Werte gemäß IFRS 16
3 19,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 24,27 pro Aktie per 30. Juni 2019

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 30. Juni 2019 inklusive der Derivate auf 1,99% p.a. (31. Dezember 2018: 2,14% p.a.). Die Hedging-Quote liegt bei 88,5% (31. Dezember 2018: 73,7%).

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 30. Juni 2019 EUR 1.428,0 Mio. bzw. 31,3% (31. Dezember 2018: EUR 749,0 Mio. bzw. 17,0%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Inklusive der S IMMO-Aktien (bewertet zum EPRA NAV), die ebenfalls unbelastet sind, erhöht sich dieser Wert auf EUR 1.901,3 Mio. bzw. 37,7%.

**31,3% des
Immobilien-
vermögens
unbelastet**

AUFTEILUNG UNBELASTETE IMMOBILIEN

Unbelastetes Immobilienvermögen nach Assetklassen gesamt: MEUR 1.428,0



Unbelastetes Immobilienvermögen und S IMMO-Aktien gesamt: MEUR 1.901,3



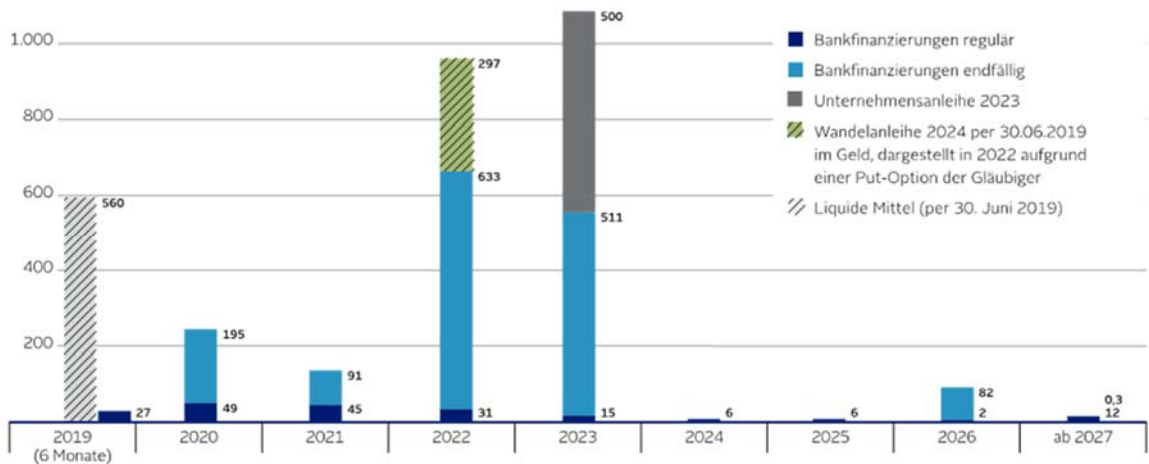
* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 71,2 Mio.

Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,5 Jahre (31. Dezember 2018: 3,25 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 30. Juni 2019, geordnet nach Jahren.

FÄLLIGKEIT FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 30. JUNI 2019

in MEUR



ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 30. Juni 2019 setzen sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30. Juni 2019	Gesamtdurchschnitts- zinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹	Davon Zinssatz variabel in % ¹
Wandelanleihe in EUR	282.675,3	1,50% ²	n. a.
Anleihe in EUR	498.513,2	2,63%	n. a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	1.695.895,5	1,89%	1,41%
IMMOFINANZ	2.477.084,0	1,99%	1,41%

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Unter Berücksichtigung der Kuponreduktion um 50 Basispunkte seit 24. Jänner 2019 nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings auf 1,50% gesunken

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 30. Juni 2019 auf EUR 2.477,1 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

DERIVATE

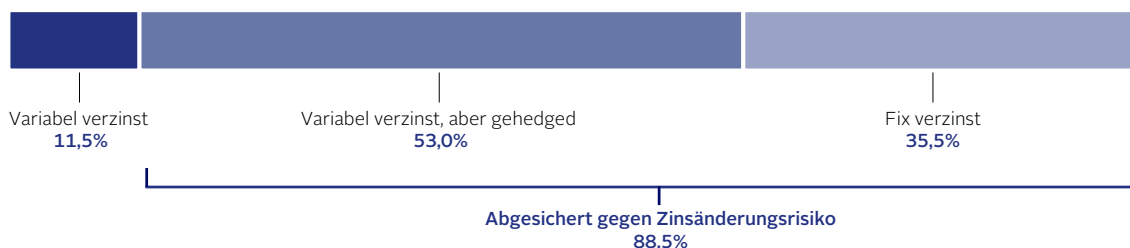
88,5% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungen abgesichert

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 30. Juni 2019 beträgt das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.325,8 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 1.354,3 Mio.). In Summe sind damit 88,5% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert: 53,0% via Zinsderivate, weitere 35,5% sind Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 30. Juni 2019 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-23.246,5	1.217.787,6	0,21%
Zinsswap	6-M-EURIBOR	-3.170,2	108.000,0	0,39%
IMMOFINANZ AG		-26.416,7	1.325.787,6	

¹ Inklusive IFRS 5 (zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss)

FINANZVERBINDLICHKEITEN – VERZINSUNG PER 30. JUNI 2019



ANLEIHEN

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 30. Juni 2019 auf EUR 797,2 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 297,2 Mio.). Dabei handelt es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 und einer Put-Option der Anleiheninhaber zum Nominale im Jahr 2022 sowie um eine Unternehmensanleihe, die im Jänner 2019 emittiert wurde und eine Laufzeit bis 27. Jänner 2023 hat.

Anleihen im Gesamtnominale von MEUR 797,2

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 31. Dez. 2018 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2019 in TEUR	Nominale per 30. Juni 2019 in TEUR
Anleihe 2019–2023	XS1935128956	27. Jän. 2023	2,63%	0	500.000	500.000
Wandelanleihe 2017–2024	XS1551932046	24. Jän. 2022 ¹	1,50% ²	297.200	0	297.200
IMMOFINANZ			2,21%	297.200	500.000	797.200

¹ Fälligkeit zur Put-Option; Laufzeitende in 2024

² Unter Berücksichtigung der Kuponreduktion um 50 Basispunkte seit 24. Jänner 2019 nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings auf 1,5% gesunken

Durch die im Mai 2019 erfolgte Dividendenzahlung in Höhe von EUR 0,85 pro Aktie kam es zur Anpassung des Wandlungspreises der Wandelanleihe 2017–2024 auf EUR 21,3772 (31. Dezember 2018: EUR 22,2000). Die Wandelanleihe ist somit per Ende Juni 2019 „im Geld“.

Im 1. Quartal 2019 hat die IMMOFINANZ AG ein langfristiges Emittenten-Rating von „BBB-“ mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings erhalten. Auf Basis dieses Investment-Grade-Ratings wurde eine Benchmark-Anleihe über EUR 500 Mio. mit einem fixen Kupon von 2,625% p. a. emittiert. Der Nettoerlös aus der Begebung der Anleihe wurde im 1. Quartal 2019 für die Refinanzierung von bestehenden besicherten Finanzverbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Im Zusammenhang mit der Emission dieser unbesicherten Anleihe hat sich die IMMOFINANZ AG zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet, welche auf Basis des konsolidierten Abschlusses gemäß IFRS ermittelt werden:

- > Beschränkung für das Eingehen von neuen Finanzverbindlichkeiten (netto) auf Basis des konsolidierten Immobilienvermögens und Beteiligungen an Gesellschaften
- > Beschränkung für das Eingehen von neuen besicherten Finanzverbindlichkeiten (netto) auf Basis des konsolidierten Immobilienvermögens und Beteiligungen an Gesellschaften
- > Zinsdeckungsgrad

Verpflichtung	Grenzwert	Wert per 30. Juni 2019
Eingehen von neuen Finanzverbindlichkeiten	Max. 60,0%	38,2%
Eingehen von neuen besicherten Finanzverbindlichkeiten	Max. 45,0%	22,3%
Zinsdeckungsgrad	Min. 150,0%	346,9%

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).

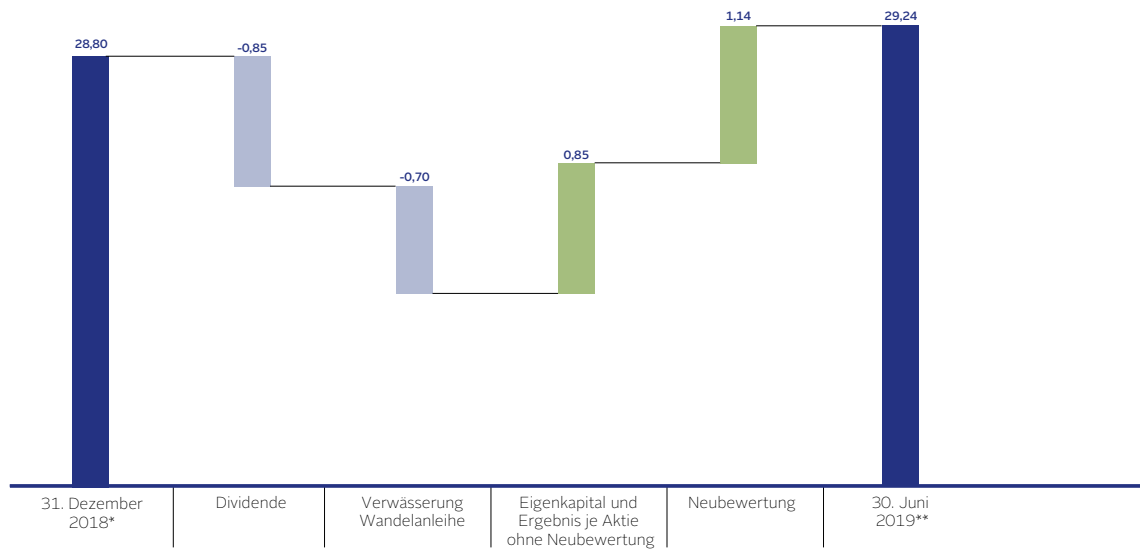
Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2018 und zum 31. März 2019 – Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 30. Juni 2019 „im Geld“ war. Die Verwässerung 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.

RISIKOBERICHT

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung ist die Risikosituation für das 1. Halbjahr 2019 als im Wesentlichen unverändert zum Geschäftsjahr 2018 einzustufen.

RISIKEN IM 1. HALBJAHR 2019

*Risiken im
Wesentlichen
unverändert*

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilienverkäufen und -zukäufen ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten.

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 162,9 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 277,5 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen zum 30. Juni 2019 EUR 84,9 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 95,7 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte weisen zum 30. Juni 2019 einen Buchwert von EUR 192,2 Mio. auf (31. Dezember 2018: EUR 221,4 Mio.).

UNTERNEHMENSRISEN UND SONSTIGE RISIKEN

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche Risiken, Risiken in Verbindung mit Compliance, Umwelt, Steuern und Human Resources blieben im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen unverändert.

Mit Aktienkaufverträgen vom 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien (entspricht einer Beteiligung von 29,14%) an der S IMMO AG erworben. Die Aktien der S IMMO sind im Prime-Segment der Wiener Börse handelbar und unterliegen somit dem Marktpreisrisiko.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im *Konzernzwischenabschluss* im Kapitel 8 erläutert.

Wien, am 28. August 2019

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer Bakk
CFO



Dr. Oliver Schurny
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz	32
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	33
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	34
Konzern-Geldflussrechnung	35
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	36
Konzernanhang	38
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	38
2. Konsolidierungskreis	41
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	43
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	48
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	53
6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten	56
7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	59
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	59
Erklärung des Vorstands	60

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.6.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	4.1	4.353.248	3.893.568
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	261.496	397.540
Sonstige Sachanlagen		1.983	1.109
Immaterielle Vermögenswerte		25.079	24.926
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.3	431.524	397.671
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	52.260	88.185
Steuererstattungsansprüche		475	82
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		11.110	11.969
Latente Steuererstattungsansprüche		60.075	58.697
Langfristiges Vermögen		5.197.250	4.873.747
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	142.674	217.443
Steuererstattungsansprüche		12.625	10.630
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.5	24.931	57.162
Immobilienvorräte		868	46.932
Liquide Mittel		560.446	631.754
Kurzfristiges Vermögen		741.544	963.921
Aktiva		5.938.794	5.837.668
Grundkapital	4.6	112.085	112.085
Kapitalrücklagen	4.6	4.465.212	4.465.259
Eigene Aktien	4.6	-210.923	-106.414
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-177.229	-183.324
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.372.351	-1.470.672
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.816.794	2.816.934
Nicht beherrschende Anteile		-18.423	-16.593
Eigenkapital		2.798.371	2.800.341
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.7	278.218	278.694
Finanzverbindlichkeiten	4.8	2.211.329	1.802.563
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	53.276	40.902
Steuerschulden		3	92
Rückstellungen		18.326	17.936
Latente Steuerschulden		349.023	338.730
Langfristige Verbindlichkeiten		2.910.175	2.478.917
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.7	4.457	5.944
Finanzverbindlichkeiten	4.8	54.298	338.321
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	125.206	158.123
Steuerschulden		13.626	16.028
Rückstellungen		31.530	38.433
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.5	1.131	1.561
Kurzfristige Verbindlichkeiten		230.248	558.410
Passiva		5.938.794	5.837.668

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2019	Q1-2 2019	Q2 2018	Q1-2 2018
Mieterlöse	5.1	66.607	131.837	59.959	118.967
Weiterverrechnete Betriebskosten		19.501	40.758	21.754	44.241
Sonstige Umsatzerlöse		391	592	1.471	2.613
Umsatzerlöse		86.499	173.187	83.184	165.821
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.2	-12.425	-23.742	-9.867	-23.550
Betriebskostenaufwendungen		-23.459	-48.475	-23.607	-47.520
Ergebnis aus Asset Management		50.615	100.970	49.710	94.751
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.3	655	1.683	17.105	20.649
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.4	18.926	14.309	22.403	24.159
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	3.308	4.079	894	3.100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-11.610	-22.304	-10.799	-27.816
Operatives Ergebnis		61.894	98.737	79.313	114.843
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.7	97.564	104.668	13.060	9.272
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		159.458	203.405	92.373	124.115
Finanzierungsaufwand	5.8	-16.642	-31.586	-17.356	-33.762
Finanzierungsertrag	5.8	409	1.152	1.707	3.085
Wechselkursveränderungen		-348	-1.454	852	1.244
Sonstiges Finanzergebnis	5.8	-8.209	-16.152	-1.568	-319
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		38.543	43.396	22.384	31.263
Finanzergebnis	5.8	13.753	-4.644	6.019	1.511
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		173.211	198.761	98.392	125.626
Laufende Ertragsteuern		-3.368	-7.210	3.401	-4.305
Latente Ertragsteuern		-13.588	-9.730	-16.679	-31.868
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		156.255	181.821	85.114	89.453
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-1.410	3.454	146	-3.240
Konzernergebnis		154.845	185.275	85.260	86.213
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		155.598	186.434	85.937	88.020
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-753	-1.159	-677	-1.807
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		1,44	1,72	0,77	0,79
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		1,41	1,69	0,77	0,82
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,03	0,03	0,00	-0,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		1,28	1,53	0,71	0,73
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		1,25	1,50	0,71	0,76
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,03	0,03	0,00	-0,03

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2019	Q1–2 2019	Q2 2018	Q1–2 2018
Konzernergebnis		154.845	185.275	85.260	86.213
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-942	-3.139	-25.556	-33.721
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.108	-2.190	-4.491	-6.338
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.2	166	-949	-21.065	-27.383
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	-1.493	-2.873	-1.061	-1.196
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.778	-3.554	-1.061	-1.196
Davon Ertragsteuern		285	681	0	0
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-2.435	-6.012	-26.617	-34.917
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	1.595	11.436	-1.018	-1.447
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		3.236	16.358	-1.009	-1.479
Davon Ertragsteuern		-1.641	-4.922	-9	32
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		1.595	11.436	-1.018	-1.447
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-840	5.424	-27.635	-36.364
Gesamtkonzernergebnis		154.005	190.699	57.625	49.849
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		155.215	192.529	61.632	53.856
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-1.210	-1.830	-4.007	-4.007

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Konzernergebnis vor Steuern		198.761	125.626
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		3.454	-3.070
Neubewertungen von Immobilienvermögen	5.7	-123.494	-37.942
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inkl. Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.4	1.010	4.099
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		937	-1.148
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-43.397	-31.263
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		18.315	182
Zinsensaldo		28.980	30.677
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	-2.859	-26.877
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-1.791	178
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		79.916	60.462
Gezahlte Ertragsteuern		-6.897	-3.366
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		73.019	57.096
Veränderung von Immobilienvorräten		61.794	-8.350
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-2.479	-12.894
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-24.518	-4.526
Veränderungen von Rückstellungen		-4.951	-7.196
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		102.865	24.130
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-79.720	-84.770
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-8.354	0
Gezahlte Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschlüssen in Vorperioden		0	-325
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		0	5.135
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		11.889	76.385
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		77	-252
Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Erhöhung der zur Nettoinvestition gehörenden Forderung		0	-899
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		45.491	62.732
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		175	14.912
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		-51	62
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	16.219	24.072
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		658	627
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-13.616	97.679
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		633.133	322.336
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-573.666	-197.876
Tilgung von Wandelanleihen	4.7	0	-17.286
Derivate		-6.701	-4.870
Gezahlte Zinsen		-20.549	-26.451
Ausschüttung	4.6	-88.113	-77.928
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		0	-1.850
Rückkauf eigener Aktien	4.6	-104.557	-31.593
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-160.453	-35.518
Währungsdifferenzen		-356	-1.836
Veränderung der liquiden Mittel		-71.560	84.455
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		631.754	477.889
Zuzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen		252	1.378
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		632.006	479.267
Endbestand an liquiden Mitteln		560.446	563.722
Abzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	4.5	0	3
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		560.446	563.719

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2018		112.085	4.465.259	-106.414
Sonstiges Ergebnis	4.6			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien	4.6		-47	-104.509
Ausschüttung	4.6			
Stand zum 30. Juni 2019		112.085	4.465.212	-210.923
Stand zum 1. Jänner 2018		1.116.174	3.452.324	0
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien			-19	-31.574
Begebung von Aktien (zur incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018)		4.678	4.232	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln		750.000	-750.000	
Ordentliche Kapitalherabsetzung		-1.758.767	1.758.767	
Ausschüttung				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 30. Juni 2018		112.085	4.465.304	-31.574

	Kumuliertes übriges Eigenkapital				Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	Erfolgsneutrale Bewertungsrück- lage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungsrücklage				
	-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341
	11.436		-2.957	-2.384		6.095	-671	5.424
					186.434	186.434	-1.159	185.275
	11.436		-2.957	-2.384	186.434	192.529	-1.830	190.699
						-104.556		-104.556
					-88.113	-88.113		-88.113
	2.550	-385	-3.882	-175.512	-1.372.351	2.816.794	-18.423	2.798.371
	3.227	-414	0	-133.870	-1.609.660	2.827.781	-13.478	2.814.303
	-1.478	31		-32.717		-34.164	-2.200	-36.364
					88.020	88.020	-1.807	86.213
	-1.478	31		-32.717	88.020	53.856	-4.007	49.849
						-31.593		-31.593
						8.910		8.910
						0		0
						0		0
					-77.928	-77.928	-90	-78.018
					-1.277	-1.277	-574	-1.851
	1.749	-383	0	-166.587	-1.600.845	2.779.749	-18.149	2.761.600

KONZERNANHANG

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2019 wurde für den Zeitraum vom 1. Jänner 2019 bis zum 30. Juni 2019 (1. Halbjahr 2019) in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses der IMMOFINANZ steht im Einklang mit IAS 34. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2018 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ. Bezüglich der Änderungen, die sich aus der Erstanwendung von IFRS 16 ergeben, wird auf 1.1 verwiesen.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer, die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, unterzogen.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Tausend Euro (gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

1.1 ERSTMALIG ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen waren für die IMMOFINANZ im 1. Halbjahr 2019 anzuwenden; freiwillige vorzeitige Erstanwendungen erfolgten nicht.

IFRS 16: Leasing

IFRS 16 ersetzt seit 1. Jänner 2019 die bestehenden Regeln zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen (IAS 17). Dabei kam es zu umfangreichen Änderungen in der Bilanzierung von Leasingverhältnissen für Leasingnehmer, die Vorschriften zur bilanziellen Abbildung beim Leasinggeber blieben weitgehend erhalten. Die Umstellung erfolgte nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz.

IFRS 16 vereinheitlicht die bilanzielle Abbildung von Leasingverträgen für Leasingnehmer, indem künftig sämtliche Leasingverhältnisse in der Bilanz als Vermögenswerte für die Nutzungsrechte (right-of-use-assets) an den Leasinggegenständen und als Leasingverbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen erfasst werden. Die Leasingverbindlichkeit ergibt sich aus dem Barwert der restlichen Leasingraten zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung. Die Abzinsung erfolgt unter Anwendung des internen bzw. Grenzfremdkapitalzinssatzes. Für kurzfristige Leasingverhältnisse (unter 12 Monaten) und Leasinggegenstände mit geringem Wert wendet die IMMOFINANZ die in IFRS 16 vorgesehenen Anwendungsvereinfachungen an. Weiters wird die Erleichterungsbestimmung des Nichtansatzes eines Nutzungsrechtes sowie einer Leasingverbindlichkeit für Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten zum 1. Jänner 2019 in Anspruch genommen. Das Wahlrecht zum Verzicht auf die Trennung von Leasing- und Nichtleasingbestandteilen wird nicht in Anspruch genommen. Bei der Bewertung des Nutzungsrechtes zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bleiben die anfänglichen direkten Kosten unberücksichtigt. Verträge, die vor dem 1. Jänner 2019 als Leasingvertrag gemäß IAS 17 und IFRIC 4 eingestuft wurden, werden nicht einer erneuten Beurteilung gemäß IFRS 16 unterzogen.

Die IMMOFINANZ ist Leasingnehmer von Erbbaurechten in Polen, Österreich und Deutschland sowie von untergeordneter Bedeutung Leasingnehmer von Gebäuden, Grundstücken und sonstigen Vermögenswerten (Pkw sowie sonstige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung).

Aus dem Ansatz von Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 resultiert im Wesentlichen eine Erhöhung des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens sowie der langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung entsprechen die Nutzungsrechte den Leasingverbindlichkeiten, sodass sich hieraus kein Eigenkapitaleffekt ergibt. Die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens werden in der Folge gem. IAS 40 mit dem Fair Value bewertet und entsprechen somit zum Stichtag den dazugehörigen Leasingverbindlichkeiten. In nachfolgender Tabelle sind die Erstanwendungseffekte aus IFRS 16 für die betroffenen Bilanzpositionen zu entnehmen.

Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 auf die einzelnen Bilanzposten zum 1. Jänner 2018

	31.12.2018 wie berichtet	Erstanwen- dungseffekte IFRS 16	1.1.2019 angepasst
Immobilienvermögen	3.893.568	58.889	3.952.457
In Bau befindliches Immobilienvermögen	397.540	12.236	409.776
Sonstige Sachanlagen	1.109	1.056	2.165
Langfristiges Vermögen	4.873.747	72.181	4.945.928
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	57.162	1.147	58.309
Kurzfristiges Vermögen	963.921	1.147	965.068
Aktiva	5.837.668	73.328	5.910.996
Eigenkapital	2.800.341	0	2.800.341
Finanzverbindlichkeiten	1.802.563	71.418	1.873.981
Davon Leasingverbindlichkeiten (1-5 Jahre)	0	1.653	1.653
Davon Leasingverbindlichkeiten (über 5 Jahre)	0	69.765	69.765
Langfristige Verbindlichkeiten	2.478.917	71.418	2.550.335
Finanzverbindlichkeiten	338.321	763	339.084
Davon Leasingverbindlichkeiten (bis 1 Jahr)	0	763	763
Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten	0	1.147	1.147
Kurzfristige Verbindlichkeiten	558.410	1.910	560.320
Passiva	5.837.668	73.328	5.910.996

Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergibt sich folgende Überleitung auf die bilanzierten Leasingverbindlichkeiten zum 1. Jänner 2019:

Werte in TEUR	1.1.2019
Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren, operativen Leasingverträgen zum 31. Dezember 2018	193.935
Leasingverbindlichkeiten abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzins zum Zeitpunkt der Erstanwendung	-120.112
Abzüglich Anwendungserleichterungen	-495
Davon für kurzfristige Leasingverhältnisse (short-term leases)	-319
Davon für Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte (low-value leases)	-176
Zusätzliche Leasingverbindlichkeiten durch Erstanwendung von IFRS 16 zum 1.1.2019	73.328
Davon kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	763
Davon langfristige Leasingverbindlichkeiten	71.418
Davon zur Veräußerung gehaltene Leasingverbindlichkeiten	1.147

Auswirkungen des IFRS 16 zum 30. Juni 2019 auf die einzelnen Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgenden Angaben zum 30. Juni 2019 erläutern jene Postendetails, die infolge des seit 1. Jänner 2019 anzuwendenden IFRS 16 beeinflusst werden.

Werte in TEUR	30.6.2019 wie berichtet	Anpassung gemäß IFRS 16	Beträge ohne Anwendung von IFRS 16
Immobilienvermögen	4.353.248	56.805	4.296.443
In Bau befindliches Immobilienvermögen	261.496	13.487	248.009
Sonstige Sachanlagen	1.983	953	1.030
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24.931	1.131	23.800
Finanzverbindlichkeiten	2.265.627	71.218	2.194.409
Davon Leasingverbindlichkeiten (bis 1 Jahr)	1.036	1.036	0
Davon Leasingverbindlichkeiten (1-5 Jahre)	3.212	3.212	0
Davon Leasingverbindlichkeiten (über 5 Jahre)	66.970	66.970	0
Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten	1.131	1.131	0

Im Zusammenhang mit den aktivierten Nutzungsrechten wurden zum 30. Juni 2019 laufende Abschreibungen i.H.v. EUR 0,2 Mio. und Neubewertungen i.H.v. EUR 1,0 Mio. erfasst. Der unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasste Zinsaufwand im Zusammenhang mit den Leasingverbindlichkeiten betrug EUR 1,3 Mio. Die Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte betragen zum 30. Juni 2019 EUR 0,3 Mio bzw. EUR 0,1 Mio.

In Bezug auf die leasinggeberseitige Bilanzierung werden ab 1. Jänner 2019 die bislang in den weiterverrechneten Betriebskosten enthaltenen Erlöse, denen keine Leistungserbringung im engeren Sinn gegenübersteht, sondern die lediglich eine Erstattung von Kosten im Zusammenhang mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie (i.e. Grundsteuer und Gebäudeversicherung) darstellen, als Mieterlöse im Sinne von IFRS 16 ausgewiesen. Darüber hinaus werden ab 1. Jänner 2019 die bislang in den Sonstigen Umsatzerlösen enthaltenen Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen ebenso als Mieterlöse im Sinne von IFRS 16 ausgewiesen. Diese Umgliederungen haben keine Auswirkung auf die Berechnung des FFO und führen zu keiner Ergebnisauswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, sondern lediglich zu einer Änderung im Ausweis innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management. Zum 30. Juni 2019 betragen die Grundsteuer und Gebäudeversicherung EUR 5,8 Mio. sowie die Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen EUR 2,0 Mio.

2. Konsolidierungskreis

2.1 ENTWICKLUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises im 1. Halbjahr 2019 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Gesamt
Stand zum 31. Dezember 2018	281	6	12	299
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	2	-2	0	0
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-7	0	0	-7
Verschmelzungen	-3	0	0	-3
Liquidationen	-12	0	0	-12
Stand zum 30. Juni 2019	261	4	12	277
Davon ausländische Unternehmen	166	4	5	175
Davon in Liquidation	13	0	1	14
Davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	3	0	0	3

2.2 VERÄUSSERUNG UND LIQUIDATION VON TOCHTERUNTERNEHMEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie das Ergebnis aus der Endkonsolidierung zusammengefasst dargestellt:

Werte in TEUR	Q1-2 2019
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	11.300
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.677
Latente Steuererstattungsansprüche	1
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	18.390
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	202
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	252
Liquide Mittel	1.247
Finanzverbindlichkeiten	-64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-17
Sonstige Verbindlichkeiten	-30.492
Rückstellungen	-166
Latente Steuerschulden	-293
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-1.561
Veräußertes Nettovermögen	11.476
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	13.387
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-11.476
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	949
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.860
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	13.387
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-1.499
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	11.888

2.3 AUFGEGBENE GESCHÄFTSBEREICHE

Mit Closing zum 6. Dezember 2017 wurden bis auf eine russische Servicegesellschaft alle zum aufgegebenen Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau zählenden Einkaufszentren veräußert. Das Einzelhandelsportfolio Moskau wurde seit dem Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 19. Dezember 2016 als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. Die Vermögenswerte und Schulden der russischen Servicegesellschaft, die zum 31. Dezember 2017 unter „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ bzw. „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen waren, wurden mit Closing zum 8. Februar 2018 veräußert. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Einzelhandelsportfolios Moskau sowohl im 1. Halbjahr 2019 als auch in den Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt. Für die seit dem 6. Dezember 2017 bestehende Eventualforderung des Einzelhandelsportfolios in Zusammenhang mit dem laufenden Erstattungsverfahren für Quellensteuern und Grundsteuern mit ungewissem Ausgang ist im Geschäftsjahr 2019 ein Betrag i.H.v. EUR 4,9 Mio. zugeflossen, der im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereiches als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst wurde. Für die darüber hinaus bestehende Eventualforderung wurde keine Forderung angesetzt, da deren Erlösrealisierung zum 30. Juni 2019 noch nicht so gut wie sicher war.

Weiters ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aufgebener Geschäftsbereiche auch noch ein Ergebnis aus dem im Rumpfgeschäftsjahr 2016R zur Gänze abgeschlossenen Verkauf des Logistikportfolios enthalten. Die nachträglich erfassten Kosten i.H.v. EUR -1,4 Mio. betreffen vertraglich vereinbarte Kostenersätze im Zusammenhang mit einem anhängigen Steuerverfahren bei den veräußerten Logistikimmobilien, welche im Geschäftsjahr 2019 als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst wurden. Alle offenen Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf des Logistikportfolios sind zahlungswirksam vereinnahmt worden.

Die Geldflussrechnung der aufgegebenen Geschäftsbereiche besteht somit nurmehr aus dem Cash Flow aus den vereinnahmten Forderungen aus dem Erstattungsverfahren i.H.v. EUR 4,9 Mio., welcher dem Cash Flow der Investitionstätigkeit zuzuordnen ist.

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt. Das Segmentvermögen umfasst jedoch auch das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen.

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Büro	13.507	15.035	8.417	5.934
Einzelhandel	5.948	5.602	0	56
Sonstige	2.097	3.805	1.541	467
Mieterlöse	21.552	24.442	9.958	6.457
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.012	5.666	1.420	1.414
Sonstige Umsatzerlöse	110	232	2	0
Umsatzerlöse	26.674	30.340	11.380	7.871
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-6.563	-7.334	340	-1.380
Betriebskostenaufwendungen	-6.339	-6.877	-1.932	-1.703
Ergebnis aus Asset Management	13.772	16.129	9.788	4.788
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.097	-1.674	-229	-1.157
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	9.628	-3.465	9.320	24.452
Sonstige betriebliche Erträge	183	260	22	46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-553	-197	-1.009	-2.808
Operatives Ergebnis	24.127	11.053	17.892	25.321
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	48.574	-5.037	38.966	-857
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	72.701	6.016	56.858	24.464
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	793.731	737.800	545.464	279.080
In Bau befindliches Immobilienvermögen	101.710	70.360	65.900	239.680
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	5.229	21.600	0	8.292
Immobilienvorräte	0	0	520	46.284
Segmentvermögen	900.670	829.760	611.884	573.336
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Segmentinvestitionen	29.241	11.831	45.150	49.391

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Büro	11.922	12.441	5.381	5.430
Einzelhandel	10.796	8.716	6.393	5.164
Sonstige	2.542	1.756	808	486
Mieterlöse	25.260	22.913	12.582	11.080
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.244	11.069	3.644	3.750
Sonstige Umsatzerlöse	116	1.055	73	103
Umsatzerlöse	34.620	35.037	16.299	14.933
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.016	-3.221	-1.449	-2.314
Betriebskostenaufwendungen	-11.647	-12.280	-3.688	-3.872
Ergebnis aus Asset Management	18.957	19.536	11.162	8.747
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-401	-1.759	-252	6.386
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.124	-629	-71	-123
Sonstige betriebliche Erträge	189	337	39	11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.269	-1.583	-715	-856
Operatives Ergebnis	13.352	15.902	10.163	14.165
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	1.921	1.814	8.421	558
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	15.273	17.716	18.584	14.723
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	740.800	716.610	452.038	332.080
In Bau befindliches Immobilienvermögen	54.485	43.550	0	7.440
Firmenwerte	32	32	7.056	7.056
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	2.207	1.480	233	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	797.524	761.672	459.327	346.576
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Segmentinvestitionen	37.267	1.166	65.759	2.298

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Büro	1.480	1.389	7.069	6.622
Einzelhandel	9.214	8.782	8.127	7.468
Sonstige	348	225	1.165	1.000
Mieterlöse	11.042	10.396	16.361	15.090
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.067	4.771	6.007	5.641
Sonstige Umsatzerlöse	35	207	126	111
Umsatzerlöse	15.144	15.374	22.494	20.842
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-3.851	-1.820	-1.773	-1.514
Betriebskostenaufwendungen	-3.868	-4.391	-7.077	-5.796
Ergebnis aus Asset Management	7.425	9.163	13.644	13.532
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	485	-25	635	674
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-77	-44	-164	-8
Sonstige betriebliche Erträge	67	30	81	35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-718	-703	-812	-657
Operatives Ergebnis	7.182	8.421	13.384	13.576
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	1.613	6.830	1.347	5.089
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	8.795	15.251	14.731	18.665
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	310.140	303.600	503.390	527.252
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	2.600	2.600
Firmenwerte	184	184	2.708	2.708
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	17.262	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	310.324	303.784	525.960	532.560
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Segmentinvestitionen	5.401	2.632	625	113

Werte in TEUR	Rumänien		Weitere Länder	
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Büro	7.930	8.103	679	600
Einzelhandel	14.260	13.225	8.382	4.183
Sonstige	3.595	2.284	236	194
Mieterlöse	25.785	23.612	9.297	4.977
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.399	10.570	1.965	1.360
Sonstige Umsatzerlöse	118	869	12	36
Umsatzerlöse	35.302	35.051	11.274	6.373
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-5.679	-4.946	-751	-1.021
Betriebskostenaufwendungen	-11.750	-11.269	-2.174	-1.332
Ergebnis aus Asset Management	17.873	18.836	8.349	4.020
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	607	-358	-259	18.562
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	117	788	-320	3.188
Sonstige betriebliche Erträge	3.021	1.936	4	48
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.085	-3.018	-620	-1.201
Operatives Ergebnis	19.533	18.184	7.154	24.617
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	2.488	989	1.338	-114
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	22.021	19.173	8.492	24.503
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	740.520	736.554	267.165	260.592
In Bau befindliches Immobilienvermögen	31.270	31.270	5.531	2.640
Firmenwerte	13.529	13.529	998	998
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	25.336	0	0
Immobilienvorräte	348	648	0	0
Segmentvermögen	785.667	807.337	273.694	264.230
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Segmentinvestitionen	4.395	308	11.003	10.200

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Büro	56.385	55.554	0	0	56.385	55.554
Einzelhandel	63.120	53.196	0	0	63.120	53.196
Sonstige	12.332	10.217	0	0	12.332	10.217
Mieterlöse	131.837	118.967	0	0	131.837	118.967
Weiterverrechnete Betriebskosten	40.758	44.241	0	0	40.758	44.241
Sonstige Umsatzerlöse	592	2.613	0	0	592	2.613
Umsatzerlöse	173.187	165.821	0	0	173.187	165.821
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-23.742	-23.550	0	0	-23.742	-23.550
Betriebskostenaufwendungen	-48.475	-47.520	0	0	-48.475	-47.520
Ergebnis aus Asset Management	100.970	94.751	0	0	100.970	94.751
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.683	20.649	0	0	1.683	20.649
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	14.309	24.159	0	0	14.309	24.159
Sonstige betriebliche Erträge	3.606	2.703	473	397	4.079	3.100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.781	-11.023	-14.523	-16.793	-22.304	-27.816
Operatives Ergebnis	112.787	131.239	-14.050	-16.396	98.737	114.843
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	104.668	9.272	0	0	104.668	9.272
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	217.455	140.511	-14.050	-16.396	203.405	124.115
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	4.353.248	3.893.568	0	0	4.353.248	3.893.568
In Bau befindliches Immobilienvermögen	261.496	397.540	0	0	261.496	397.540
Firmenwerte	24.507	24.507	0	0	24.507	24.507
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	24.931	56.708	0	0	24.931	56.708
Immobilienvorräte	868	46.932	0	0	868	46.932
Segmentvermögen	4.665.050	4.419.255	0	0	4.665.050	4.419.255
	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Segmentinvestitionen	198.841	77.939	0	0	198.841	77.939

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2019 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2019
Anfangsbestand	3.893.568
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	-11.300
Veränderung Konsolidierungskreis	106.480
Währungsänderungen	-2.444
Zugänge	86.757
Abgänge	-12.120
Neubewertung	105.592
Umbuchungen	204.209
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-17.494
Endbestand	4.353.248

Die Veränderung Konsolidierungskreis betrifft eine Immobilie der Assetklasse Office in Tschechien. Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Umgliederungen von vormals in Bau befindliches Immobilienvermögen in Deutschland und Tschechien. Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft eine Immobilie der Assetklasse Office in Ungarn sowie zwei Grundstücke in Tschechien und Rumänien.

In den Zugängen des Immobilienvermögens sind Zugänge von Nutzungsrechten (right-of-use-assets) aus der Erstanwendung des IFRS 16 i.H.v. EUR 58,9 Mio. enthalten. Zum 30. Juni 2019 betragen die Nutzungsrechte (right-of-use-assets) des Immobilienvermögens EUR 56,8 Mio. Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe Kapitel 1.1.

4.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2019 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2019
Anfangsbestand	397.540
Währungsänderungen	-10
Zugänge	52.799
Abgänge	-5.963
Neubewertung	18.171
Umbuchungen	-201.041
Endbestand	261.496

Die Zugänge betreffen insbesondere die deutschen Projektentwicklungen *TRIVAGO Campus* und *FLOAT*, eine österreichische Projektentwicklung am Wienerberg sowie Zugänge bei STOP SHOP-Objekten in Tschechien, Polen und weiteren Ländern.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR 15,9 Mio. in Österreich und Polen (31.12.2018: EUR 47,8 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i.H.v. EUR 219,0 Mio. in Deutschland, Polen und Tschechien (31.12.2018: EUR 182,5 Mio.).

In den Zugängen des in Bau befindlichen Immobilienvermögens sind Zugänge von Nutzungsrechten (right-of-use-assets) aus der Erstanwendung des IFRS 16 i.H.v. EUR 12,2 Mio. enthalten. Zum 30. Juni 2019 betragen die Nutzungsrechte (right-of-use-assets) des in Bau befindlichen Immobilienvermögens EUR 13,5 Mio. Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe Kapitel 1.1.

4.3 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTER BETEILIGUNGEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen:

Werte in TEUR	S IMMO	Sonstige	Summe
Anteil der IMMOFINANZ	29,14%		
Anfangsbestand	391.902	5.769	397.671
Abgänge	0	-2.710	-2.710
Laufende Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	43.283	209	43.492
Sonstiges Ergebnis aus Differenzen aus der Währungsumrechnung	70	14	84
Sonstiges Ergebnis aus erfolgsneutralen zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (FVOCI)	11.436	0	11.436
Sonstiges Ergebnis aus der Veränderung der Hedge Accounting-Rücklage	-2.957	0	-2.957
Ergebnisverrechnung mit weiteren Posten der Nettoinvestition	0	728	728
Dividende	-13.650	-2.570	-16.220
Endbestand	430.084	1.440	431.524

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beträgt zum 30. Juni 2019 EUR 431,5 Mio., davon entfallen EUR 430,1 Mio. auf die S IMMO AG. Bezogen auf die 19.499.437 von IMMOFINANZ gehaltenen Aktien ergibt sich ein Buchwert je Aktie der S IMMO AG i.H.v. EUR 22,06. Die in der Gewinn-und-Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen EUR 43,4 Mio., davon entfallen EUR 43,3 Mio. auf die S IMMO AG.

Zum 30. Juni 2019 lagen keine objektiven Hinweise auf Wertminderung der S IMMO Beteiligung vor.

Der Abgang i.H.v. EUR 2,7 Mio. resultiert aus der Übergangskonsolidierung der NP Investments a.s., die seit dem 1. Jänner 2019 vollkonsolidiert und nicht mehr nach der Equity-Methode bilanziert wird.

4.4 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Werte in TEUR	30.6.2019	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2018
Mietforderungen	23.546	23.546	0	0	22.823
Übrige	34.634	34.634	0	0	33.709
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.180	58.180	0	0	56.532
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	4.190	4.190	0	0	4.550
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.932	673	1.259	0	29.604
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6.122	4.863	1.259	0	34.154
Liquide Mittel gesperrt	44.316	21.866	22.446	4	129.054
Finanzierungen	10.798	167	881	9.750	14.424
Hausverwaltung	6.024	5.947	44	33	2.033
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	3.130	3.130	0	0	3.130
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	15.165	1.167	13.998	0	14.605
Übrige	15.369	11.524	3.564	281	13.871
Summe sonstige finanzielle Forderungen	94.802	43.801	40.933	10.068	177.117
Finanzamt	34.389	34.389	0	0	34.949
Sonstige vertragliche Vermögenswerte	1.441	1.441	0	0	2.876
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	35.830	35.830	0	0	37.825
Summe	194.934	142.674	42.192	10.068	305.628

4.5 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERBINDLICHKEITEN

Von den zum 31. Dezember 2018 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im 1. Halbjahr 2019 vier Büroimmobilien, eine Einzelhandelsimmobilie sowie drei Immobilien der Assetklasse Sonstige veräußert. Aus dem *Gerling Quartier* bestehen zum 30. Juni 2019 keine Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, welche als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind.

Neu hinzugekommen sind im 2. Quartal 2019 eine Immobilie der Assetklasse Office in Ungarn, sowie zwei Grundstücke in Tschechien und Rumänien, die allesamt im Wege von Asset Deals veräußert werden sollen.

Für weitere zum 31. Dezember 2018 bereits als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und zum 30. Juni 2019 noch nicht realisierte Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 30. Juni 2019 stellen sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.6.2019	Buchwert zum 31.12.2018
Immobilienvermögen	24.931	30.916
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	20.766
Immobilienvorräte	0	5.026
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	202
Liquide Mittel	0	252
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24.931	57.162
Reklassifizierbare Rücklagen	376	682
Finanzverbindlichkeiten	1.131	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	366
Rückstellungen	0	14
Latente Steuerschulden	0	1.181
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	1.131	1.561

Zum 30. Juni 2019 beinhalten das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen Nutzungsrechte (right-of-use-assets) sowie die zur Veräußerung gehaltenen Finanzverbindlichkeiten Leasingverbindlichkeiten i.H.v. jeweils EUR 1,1 Mio, die aus dem seit 1. Jänner 2019 anzuwendenden IFRS 16 resultieren. Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe Kapitel 1.1.

4.6 EIGENKAPITAL

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ haben am 2. Juli 2018 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 (erneuert durch den Ermächtigungsbeschluss der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019) gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2018/19) durchzuführen. Die Ermächtigung lautet auf bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft. Das Volumen des Aktienrückkaufprogramms 2018/19 beläuft sich auf bis zu 9,7 Mio. Stück Aktien bzw. 8,66% des derzeitigen Grundkapitals; der Rückkauf wurde am 16. Juli 2018 gestartet. Bis zum 30. Juni 2019 wurden aus diesem Programm bereits 8,1 Mio. Stück IMMOFINANZ-Aktien zu einem Kaufpreis i.H.v. EUR 179,3 Mio. rückerworben, davon 4,6 Mio. Stück zu einem Kaufpreis i.H.v. EUR 104,5 Mio. im ersten Halbjahr 2019.

Zum 30. Juni betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 9.569.526 Stück (31.12.2018: 4.942.001 Stück).

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 wurde eine Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 i.H.v. EUR 0,85 je Aktie beschlossen. Am 28. Mai 2019 wurden insgesamt EUR 88,1 Mio. an konzernexterne Aktionäre ausgeschüttet.

4.7 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELANLEIHEN

Zum 30. Juni 2019 sind Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 297,2 Mio. (31.12.2018: EUR 297,2 Mio.) aushaftend. Die Grundsschuld der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Werte in TEUR	30.6.2019	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2018
Wandelanleihe 2017–2024	282.675	4.457	278.218	0	284.638
Summe	282.675	4.457	278.218	0	284.638

Wandelanleihe 2017–2024

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine mit vorerst 2,0% verzinste Wandelanleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis zum 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Der Kupon reduzierte sich gemäß den Anleihebedingungen um 50 Basispunkte ab der Zinszahlungsperiode mit Beginn 24. Jänner 2019 auf 1,5%, da die IMMOFINANZ im ersten Quartal 2019 ein Investment-Grade-Rating von S&P Global Ratings erhielt. Weiters ist die Wandelanleihe 2017–2024 mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet, welche derzeit auch ihre Fristigkeit bestimmt.

Aufgrund der in der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2018 i.H.v. EUR 0,85 pro Aktie (siehe 4.6) wurde der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017–2024 auf EUR 21,377 je Aktie angepasst. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden.

4.8 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2019:

Werte in TEUR	30.6.2019	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.695.782	49.795	1.541.132	104.855	2.140.731
Davon besichert	1.695.676	49.689	1.541.132	104.855	2.140.625
Davon nicht besichert	106	106	0	0	106
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	498.513	3.353	495.160	0	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	71.332	1.150	3.212	66.970	153
Summe	2.265.627	54.298	2.039.504	171.825	2.140.884

Die IMMOFINANZ AG hat am 21. Jänner 2019 eine unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 500 Mio. begeben. Die Laufzeit beträgt vier Jahre und die Anleihe wird mit 2,625% p.a. fix verzinst.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2019 enthalten Leasingverbindlichkeiten i.H.v. EUR 71,2 Mio., die aus dem seit 1. Jänner 2019 anzuwendenden IFRS 16 resultieren. Für Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe Kapitel 1.1.

4.9 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Werte in TEUR	30.6.2019	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.909	76.345	2.498	66	101.928
Derivative Finanzinstrumente	26.417	0	23.247	3.170	13.015
Hausverwaltung	6.845	6.845	0	0	6.957
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	4.377	0	262	4.115	3.966
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	88	88	0	0	271
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	334	6	21	307	334
Kautionen und erhaltene Garantien	22.820	5.227	13.918	3.675	24.687
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	1.633	1.624	9	0	1.317
Ausbau und Renovierungen	1.432	1.432	0	0	2.895
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	0	0	0	0	49
Übrige	4.219	3.523	690	6	11.112
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	68.165	18.745	38.147	11.273	64.603
Finanzamt	11.497	11.497	0	0	10.017
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	19.693	18.401	676	616	22.448
Sonstige vertragliche Verbindlichkeiten	218	218	0	0	0
Übrige	0	0	0	0	29
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	31.408	30.116	676	616	32.494
Summe	178.482	125.206	41.321	11.955	199.025

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 MIETERLÖSE

Die Zusammensetzung der Mieterlöse nach Assetklassen der Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2019	Q1–2 2018
Büro	56.385	55.554
Einzelhandel	63.120	53.196
Sonstige	12.332	10.217
Summe	131.837	118.967

5.2 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	Q1–2 2019	Q1–2 2018
Provisionsaufwendungen	-183	-282
Instandhaltungsaufwendungen	-7.904	-7.877
Hauseigentümbetriebskosten	-7.266	-5.555
Immobilienmarketing	-3.386	-2.480
Personalaufwand aus Asset Management	-2.480	-2.907
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-338	-1.676
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	0	-1.075
Ausbaukosten	-1.944	-844
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-525	122
Sonstiger Aufwand	284	-976
Summe	-23.742	-23.550

5.3 ERLÖSE AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Werte in TEUR	Q1–2 2019	Q1–2 2018
Büro	34.095	42.882
Einzelhandel	7.305	3.193
Sonstige	3.759	6.636
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	45.159	52.711
Abzüglich Buchwertabgänge	-45.159	-52.711
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.2)	2.860	26.692
Verkaufsprovisionen	-393	-481
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-586	-629
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-568	-639
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	0	-426
Sonstige Aufwendungen	-285	-32
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.832	-2.207
Summe Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	655	-3.836
Summe	1.683	20.649

5.4 ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	Q1–2 2019	Q1–2 2018
Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	53.265	9.989
Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-52.707	-9.998
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-186	-218
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	202	298
Wertminderung von Immobilienvorräten	-1.212	-4.986
Drohverluste aus Terminverkäufen von Immobilienvorräten	0	589
Hauseigentümergebietskosten Immobilienvorräte	-157	-181
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.370	-430
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-2.723	-4.928
Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.697	-3.308
Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	18.171	32.404
Summe	14.309	24.159

Die Verkaufserlöse aus Immobilienvorräten i.H.v. EUR 53,3 Mio. bzw. die Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte i.H.v. EUR -52,7 Mio. resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf des an 25hours verpachteten Hotels und zugehöriger Tiefgarage sowie aus weiteren Einheiten des Kölner Gerling Quartiers.

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2019	Q1–2 2018
Weiterverrechnungen	41	42
Versicherungsvergütungen	88	155
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	2.562	1.568
Rückvergütung für Pönalen	300	22
Übrige	1.088	1.313
Summe	4.079	3.100

5.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2019	Q1–2 2018
Verwaltungsaufwendungen	-63	-130
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-3.641	-4.548
Pönalen	-63	-439
Steuern und Gebühren	-438	-3.030
Werbung	-1.229	-884
Weiterverrechnungen	-1	-13
Miet- und Leasingaufwendungen	0	-311
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.277	-1.375
Gutachten	-292	-364
Personalaufwand	-10.782	-14.340
Sonstige Abschreibungen	-523	-344
Übrige	-3.995	-2.038
Summe	-22.304	-27.816

Der Rückgang der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf eine im ersten Quartal 2018 vom Personalausschuss des Aufsichtsrats beschlossene einmalige Sonderprämie für den Vorstand i.H.v. EUR 4,0 Mio. zurückzuführen. Steuern und Gebühren waren im vorangegangenen Geschäftsjahr im Wesentlichen auf Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Kommanditanteilen zurückzuführen und sind 2019 entfallen. Der Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen auf Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingaufwendungen für kurzlaufende Leasinggeschäfte und Vermögenswerte von geringem Wert sowie gestiegenen Transaktionskosten mit Banken verbunden.

In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Forschungsaufwendungen zum Thema Digitalisierung in der Immobilienbranche i.H.v. TEUR 50 enthalten.

5.7 BEWERTUNGSERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERMÖGEN UND FIRMENWERTE

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte enthält im Geschäftsjahr 2019 ausschließlich Effekte aus der Immobilienbewertung. Im Vorjahr war eine nachträgliche Kaufpreisanpassung von EUR -0,1 Mio. enthalten.

Die Neubewertungen von Immobilien verteilen sich wie folgt auf Neubewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen):

Werte in TEUR	Q1-2 2019			Q1-2 2018		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	138.447	-33.779	104.668	36.219	-26.847	9.372
In Bau befindliches Immobilienvermögen	32.736	-14.565	18.171	36.694	-4.290	32.404
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.649	-994	655	3.784	-7.620	-3.836
Summe	172.832	-49.338	123.494	76.697	-38.757	37.940

5.8 FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	Q1-2 2019	Q1-2 2018
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-28.038	-29.046
Für derivative Finanzinstrumente	-3.548	-4.716
Summe Finanzierungsaufwand	-31.586	-33.762
Für finanzielle Forderungen AC	1.066	3.065
Für derivative Finanzinstrumente	86	20
Summe Finanzierungsertrag	1.152	3.085
Wechselkursveränderungen	-1.454	1.244
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-17	62
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-16.290	-1.904
Ausschüttungen	568	498
Forderungszu- und -abschreibungen	-413	1.025
Sonstiges Finanzergebnis	-16.152	-319
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	43.396	31.263
Summe	-4.644	1.511

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets measured at amortised cost)

Das Ergebnis aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten enthält im Wesentlichen die Bewertung derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps).

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 4.3.

6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1 KLASSEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede vom Unternehmen definierte Klasse dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Ver- mögenswerte	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
	30.6.2019	30.6.2019	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.180	0	58.180	56.532	58.180	56.532
Finanzierungsforderungen	16.920	0	16.920	48.578	16.920	48.578
Kredite und sonstige Forderungen	84.004	35.830	119.834	200.518	119.834	200.518
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	159.104	35.830	194.934	305.628	194.934	305.628
Immobilienfondsanteile	4.635	0	4.635	5.025	4.635	5.025
Derivate	0	0	0	499	0	499
Übrige andere Finanzinstrumente	6.475	0	6.475	6.445	6.475	6.445
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.110	0	11.110	11.969	11.110	11.969
Liquide Mittel	560.446	0	560.446	631.754	560.446	631.754
Summe Aktiva	730.660	35.830	766.490	949.351	766.490	949.351

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte (non-financial assets)

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Ver- bindlichkeiten	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
	30.6.2019	30.6.2019	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	282.675	0	282.675	284.638	295.247	297.751
Anleihen	498.513	0	498.513	0	523.455	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.695.782	0	1.695.782	2.140.731	1.703.281	2.143.117
Übrige Finanzverbindlichkeiten	71.332	0	71.332	153	71.332	153
Finanzverbindlichkeiten	2.265.627	0	2.265.627	2.140.884	2.298.068	2.143.270
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.909	0	78.909	101.928	78.909	101.928
Derivate	26.417	0	26.417	13.015	26.417	13.015
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	41.748	31.408	73.156	84.082	73.156	84.082
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	147.074	31.408	178.482	199.025	178.482	199.025
Summe Passiva	2.695.376	31.408	2.726.784	2.624.547	2.771.797	2.640.046

Non-FI: nicht finanzielle Verbindlichkeiten (non-financial liabilities)

6.2 BEMESSUNGSHIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 umfasst die folgenden Stufen:

- > Stufe 1: Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
- > Stufe 2: Inputs, die für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entweder direkt (z.B. als Preise) oder indirekt (z.B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Stufe 1 fallen
- > Stufe 3: Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren

Die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente sind den folgenden Hierarchiestufen zugeordnet:

Werte in TEUR				30.6.2019
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	4.635	4.635
Übrige andere Finanzinstrumente	6.475	-	-	6.475
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	26.417	26.417
31.12.2018				
Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	5.025	5.025
Derivate	-	-	499	499
Übrige andere Finanzinstrumente	6.445	-	-	6.445
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	13.015	13.015

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 ermittelt wurden, stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilien-	Derivate	Summe
	fondsanteile		
	Q1–2 2019	Q1–2 2019	Q1–2 2019
Anfangsbestand	5.025	-12.516	-7.491
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-216	-16.104	-16.320
Abgänge	-174	2.203	2.029
Endbestand	4.635	-26.417	-21.782

Von den in der Tabelle dargestellten, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Ergebnissen i.H.v. EUR -16,3 Mio. sind EUR -16,4 Mio. solchen Finanzinstrumenten zuzurechnen, die zum 30. Juni 2019 gehalten wurden. Der Ausweis erfolgte im sonstigen Finanzergebnis.

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 8,50%
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,00% bis 2,50%

Die IMMOFINANZ berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallwahrscheinlichkeit (probability of default, PD), Ausfallquote (loss given default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (exposure at default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ kontrahiert mit über 10 Finanzinstituten. Für den Großteil sind am Markt beobachtbare CDS-Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchen-Benchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS-Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS-Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus bereits unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt 12 Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden gemäß Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich werden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes, des Exit Yields oder der Kreditmargen zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

Bei der Bewertung des Ausfallrisikos fließen Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit und der Ausfallquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Verminderung der Verbindlichkeit; ein Sinken der Ausfallwahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten im 1. Halbjahr 2019 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zu folgenden Salden:

Werte in TEUR	30.6.2019	31.12.2018
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	1.932	29.604
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-6.768	-7.175
Verbindlichkeiten	333	333
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	4.191	4.550
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-7.941	-7.343
Verbindlichkeiten	88	261
Werte in TEUR		
Q1–2 2019		
Q1–2 2018		
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	1	12
Zinserträge	135	1.205
Forderungswertberichtigungen	407	2.267
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-130	2.353
Ertragsteuern	0	-23
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	350	358
Sonstige Aufwendungen	-1.308	-1.545
Zinserträge	232	345
Forderungswertberichtigungen	-598	-220
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-592	-220

Im 1. Halbjahr 2019 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 8. Juli 2019 hat die IMMOFINANZ den Erwerb des Prager Bürostandortes Palmovka Open Park durch Erwerb von 100% der Anteile an den objekthaltenden Gesellschaften abgeschlossen. Verkäufer ist der Projektentwickler Metrostav Development, der die Immobilien 2018 fertiggestellt hat. Der vereinbarte Immobilienwert beläuft sich auf EUR 76,4 Mio.

Am 11. Juli 2019 hat die IMMOFINANZ den Erwerb des Warsaw Spire Tower von Ghelamco und Madison International Realty durch Erwerb von 100% der Anteile an den objekthaltenden Gesellschaften abgeschlossen. Der vereinbarte Immobilienwert beläuft sich auf EUR 386,0 Mio. Der Büroturm weist eine vermietbare Fläche von 71.600 m² auf.

Ebenfalls in Warschau wurden am 14. August 2019 vier Gebäude und ein Grundstück des EMPARK-Areals an den polnischen Bauträger Echo Investment verkauft. Mit dieser Transaktion verbleiben demnach noch vier Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von 63.500 m² (ursprüngliche vermietbare Fläche 117.000 m²). Der vereinbarte Immobilienwert beläuft sich auf EUR 48,9 Mio.

Im Bereich der Assetklasse Retail erfolgte mit 27. August 2019 der Ankauf von fünf Retail Parks der Marke STOP SHOP in Slowenien, welche eine vermietbare Fläche von 46.200 m² besitzen.

Hinsichtlich des Aktienrückkaufprogramms 2018/2019 wurde am 13. August 2019 das maximale Rückkaufvolumen von 9.708.526 Stück Aktien erreicht und das Aktienrückkaufprogramm somit abgeschlossen. Der Rückkauf erfolgte über die Börse zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von EUR 22,54 je Aktie.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2019 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 28. August 2019

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

FINANZKALENDER 2019

27. November 2019	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2019 (nach Börsenschluss)
28. November 2019	Finanzbericht für die ersten drei Quartale 2019

IMPRESSUM

Fotos

IMMOFINANZ

Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatung

Seite 2–60 inhouse produziert mit firesys GmbH

Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der IMMOFINANZ verbunden.

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

IMMOFINANZ AG
Wienerbergstraße 11
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90

investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com



