

## IMMOFINANZ steigert Konzernergebnis in den ersten drei Quartalen 2019 um rund 50% auf EUR 202,6 Mio.

- Mieterlöse erreichen EUR 203,4 Mio. (+15,8% bzw. +9,0% bereinigt um IFRS 16 Umgliederungen)
- Vermietungsgrad stabil bei rund 95,0% - Immobilienportfolio auf EUR 5,1 Mrd. angestiegen
- Nachhaltiger FFO 1 (vor Steuern, exkl. S IMMO Dividende) um 47,4% auf EUR 92,8 Mio. verbessert
- Ausblick für FFO 1 (vor Steuern) im Jahr 2019 und geplante Dividendenausschüttung bestätigt

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1-3 2019	Δ IN %	Q1-3 2018
Mieterlöse	203,4	15,8%	175,7
Ergebnis aus Asset Management	153,8	14,3%	134,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,7	-86,9%	28,1
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	9,1	-61,6%	23,7
Operatives Ergebnis	139,7	-6,6%	149,7
EBIT	237,1	58,0%	150,1
Finanzergebnis	-24,5	n.a.	32,3
Konzernergebnis	202,6	50,1%	135,0
FFO 1 (vor Steuern, exkl. S IMMO / CA Immo)	92,8	47,4%	63,0
FFO 1/Aktie (vor Steuern, exkl. S IMMO/CA Immo) in EUR	0,86	50,9%	0,57

Die IMMOFINANZ setzt in den ersten drei Quartalen 2019 die sehr gute Ergebnisentwicklung des Vorjahres fort: Die Mieterlöse verbesserten sich inklusive der Umgliederungen im Ergebnis aus Asset Management aus der Erstanwendung des IFRS 16 um 15,8% auf EUR 203,4 Mio. Bereinigt um diese Umgliederungen beträgt der Zuwachs 9,0%. Das Ergebnis aus Asset Management stieg um 14,3% auf EUR 153,8 Mio., das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) um 58,0% auf EUR 237,1 Mio., und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) kletterte um 47,4% auf EUR 92,8 Mio. Das Konzernergebnis erhöhte sich um 50,1% auf EUR 202,6 Mio. Das entspricht einem unverwässerten Gewinn je Aktie von EUR 1,9.

„Wir schließen mit diesen Ergebnissen an die starke Entwicklung des Vorjahres an. Eine hohe Auslastung von rund 95% sowie eine solide Mietrendite von 6,3% bilden dabei das wirtschaftliche Fundament des Konzerns“, sagt Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ. „Nachdem wir unser Portfolio in den zurückliegenden Jahren neu und effizienter aufgestellt haben, ist die IMMOFINANZ nun wieder erfolgreich auf Wachstumskurs. Mit den jüngsten Zukäufen im Büro- und Einzelhandelsbereich sowie großen Fertigstellungen haben wir unsere nachhaltige Ertragskraft gestärkt und unser Immobilienportfolio auf rund EUR 5,1 Mrd. erhöht“.

Das Ergebnis aus Asset Management verbessert sich um 14,3% auf EUR 153,8 Mio. (Q1–3 2018: EUR 134,5 Mio.).

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt EUR 3,7 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 (Q1–3 2018: EUR 28,1 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung beläuft sich auf EUR 9,1 Mio. (Q1–3 2018: EUR 23,7 Mio.). Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten erhöht sich deutlich auf EUR 97,4 Mio. (Q1–3 2018: EUR 0,4 Mio.). Das ist vor allem eine Folge der positiven Marktentwicklung in Deutschland und Österreich. Folglich liegt das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) mit EUR 237,1 Mio. signifikant über dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1-3 2018: EUR 150,1 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand liegt trotz gestiegenen Finanzierungsvolumens infolge von Immobilienankäufen (v. a. Büroturm Warsaw Spire im 3. Quartal 2019) mit EUR -51,5 Mio. auf Vorjahresniveau (Q1–3 2018: EUR -51,3 Mio.). Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 47,1 Mio. (Q1–3 2018: EUR 72,6 Mio.). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das anteilige Ergebnis der S IMMO-Beteiligung. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR -24,5 Mio. (Q1–3 2018: EUR 32,3 Mio.).

Das Konzernergebnis stieg um 50,1% auf EUR 202,6 Mio. (Q1–3 2018: EUR 135,0 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 1,90 (Q1–3 2018: EUR 1,23) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 1,69 (Q1–3 2018: EUR 1,14).

Die Entwicklung der nachhaltigen Funds From Operations (FFO 1) unterstreicht die gestärkte Ertragskraft. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich um 47,4% auf EUR 92,8 Mio. verbessert (Q1–3 2018: EUR 63,0 Mio.). Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 50,9% auf EUR 0,86 (Q1–3 2018: EUR 0,57). 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 Steuern) von EUR 106,4 Mio. bzw. EUR 0,99 je Aktie (Q1–3 2018: EUR 83,5 Mio. bzw. EUR 0,75 je Aktie).

## Vermietungsgrad stabil bei rund 95 Prozent

Das Immobilienportfolio umfasst per 30. September 2019 216 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 5,1 Mrd. Der Großteil davon – 92% oder rund EUR 4,7 Mrd. – sind Bestandsobjekte. Der Vermietungsgrad beträgt 95,1% (30. September 2018: 94,5%; 31. Dezember 2018: 95,8%). Die Bruttorendite liegt stabil bei 6,3%.

## Robuste Bilanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 44,9% (31. Dezember 2018: 48,0%). Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 256,9 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 631,8 Mio.). Der Rückgang seit Jahresbeginn ist u. a. auf das Aktienrückkaufprogramm 2018/19 zurückzuführen, das im August 2019 abgeschlossen wurde, sowie auf den Erwerb mehrerer Bestandsimmobilien, wie z. B. die Bürogebäude Warsaw Spire und Palmovka Open Park. Der Netto-Loan-to-Value liegt mit 44,2% (12/2018: 37,3%) nach der Investition überschüssiger Liquidität im Zielkorridor von rund 45,0%. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten sind erneut gesunken und liegen per Ende September inklusive Derivate bei 1,95% p.a. (31. Dezember 2018: 2,14%). Die Hedging-Quote hat sich seit Jahresbeginn auf 87,5% erhöht (31. Dezember 2018: 73,8%).

Der verwässerte EPRA NAV je Aktie hat sich per 30. September 2019 auf EUR 29,59 erhöht (31. Dezember 2018: unverwässert EUR 28,80). Bei der Berechnung des EPRA NAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2018 – Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 30. September 2019 „im Geld“ war. Die Verwässerung beläuft sich auf EUR 1,27 je Aktie. Der Buchwert je Aktie erhöhte sich um 5,7% auf EUR 27,79 (31. Dezember 2018: EUR 26,29).

## Ausblick

Der Ausblick für das Geschäftsjahr 2019 wird bestätigt. So soll der FFO 1 vor Steuern 2019 bei mehr als 115 Millionen Euro zu liegen kommen. Unter Berücksichtigung der bereits von der S IMMO erhaltenen Dividende lautet

die Guidance auf rund EUR 128 Millionen vor Steuern. Die geplante Dividendenausschüttung für 2019 beträgt 75% des FFO 1 vor Steuern (inkl. Dividendenbeitrag der S IMMO).

## Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** verbesserten sich um 15,8% oder EUR 27,7 Mio. auf EUR 203,4 Mio. Bereinigt um die Umgliederungen innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management aus der Erstanwendung des IFRS 16 in Höhe von EUR 12,0 Mio. ergibt sich ein Anstieg um EUR 15,7 Mio. bzw. 9,0% auf EUR 191,4 Mio. Bereinigt um die IFRS-16-Umgliederungen und die Personalaufwendungen aus Asset Management errechnet sich eine Marge von 80,7%.

Die **Immobilienaufwendungen** liegen mit EUR -38,3 Mio. um 7,3% unter dem Vorjahresniveau (Q1–3 2018: EUR -41,3 Mio.). Die in den Betriebskostenaufwendungen ausgewiesenen Leerstandkosten sanken um 6,4% auf EUR -6,2 Mio. Insgesamt verbesserte sich das **Ergebnis aus Asset Management** um 14,3% auf EUR 153,8 Mio. (Q1–3 2018: EUR 134,5 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** beträgt EUR 3,7 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 (Q1–3 2018: EUR 28,1 Mio.). Das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** beläuft sich auf EUR 9,1 Mio. (Q1–3 2018: EUR 23,7 Mio.).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen mit EUR -32,2 Mio. um 21,4% unter Vorjahresniveau (Q1–3 2018: EUR -41,0 Mio.). Bereinigt um die im Vorjahreszeitraum ausbezahlte Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR 4,0 Mio. belaufen sich die Einsparungen auf EUR 4,8 Mio. oder 11,6%. Das **operative Ergebnis** beträgt somit EUR 139,7 Mio. (Q1–3 2018: EUR 149,7 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis** aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten verbesserte sich stark auf EUR 97,4 Mio. (Q1–3 2018: EUR 0,4 Mio.). Das ist vor allem eine Folge der positiven Marktentwicklung in Deutschland und Österreich.

Der **Finanzierungsaufwand** liegt trotz gestiegenen Finanzierungsvolumens infolge von Immobilienankäufen (v. a. Büroturm Warsaw Spire im 3. Quartal 2019) mit EUR -51,5 Mio. auf Vorjahresniveau (Q1–3 2018: EUR -51,3 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging sind auf 1,95% p. a. gesunken (30. September 2018: 2,17%). Das sonstige Finanzergebnis liegt mit EUR -21,1 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–3 2018: EUR 4,3 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 47,1 Mio. (Q1–3 2018: EUR 72,6 Mio.). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das anteilige Ergebnis der S IMMO-Beteiligung, während im Vergleichszeitraum 2018 insgesamt EUR 90,2 Mio. an anteiligem Ergebnis und Buchgewinn aus der Veräußerung der CA Immo-Anteile enthalten waren. Insgesamt beträgt das **Finanzergebnis** EUR -24,5 Mio. (Q1–3 2018: EUR 32,3 Mio.).

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** hat sich auf EUR 199,2 Mio. deutlich verbessert (Q1–3 2018: EUR 135,8 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. (Q1–3 2018: EUR -0,8 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 Grundsteuer.

Das gesamte **Konzernergebnis** stieg um 50,1% auf EUR 202,6 Mio. (Q1–3 2018: EUR 135,0 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 1,90 (Q1–3 2018: EUR 1,23) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 1,69 (Q1–3 2018: EUR 1,14).

Die Zwischenmitteilung der IMMOFINANZ AG für die ersten drei Quartale 2019 zum Stichtag 30. September ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 28. November 2019 abrufbar.

## **Über die IMMOFINANZ**

*Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in sieben Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei setzt die IMMOFINANZ stark auf ihre Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro), die ein Qualitäts- und Serviceversprechen darstellen. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 5,1 Mrd., das sich auf mehr als 210 Objekte verteilt. Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet. Weitere Information: <http://www.immofinanz.com>*

## **Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:**

Bettina Schragl

Head of Corporate Communications and Investor Relations

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

[communications@immofinanz.com](mailto:communications@immofinanz.com)

[investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com)