

# KONZERNZWISCHENMITTEILUNG

## Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ setzt in den ersten drei Quartalen 2019 die sehr gute Ergebnisentwicklung des Vorjahres fort: Die Mieterlöse verbesserten sich um 15,8% (inklusive der Umgliederungen im Ergebnis aus Asset Management aus der Erstanwendung des IFRS 16) auf EUR 203,4 Mio. Bereinigt um die IFRS-16-Umgliederungen beträgt der Zuwachs 9,0%. Zukäufe und Fertigstellungen konnten somit den mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundenen Abgang bei den Mieterlösen überkompensieren. Das Ergebnis aus Asset Management stieg um 14,3% auf EUR 153,8 Mio., das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit 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.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Werte in TEUR	Q1–3 2019	Q1–3 2018
Mieterlöse	203.404	175.667
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>153.825</b>	<b>134.534</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>3.673</b>	<b>28.118</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>9.122</b>	<b>23.748</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.369	4.306
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.246	-41.018
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>139.743</b>	<b>149.688</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>97.383</b>	<b>425</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>237.126</b>	<b>150.113</b>
Finanzergebnis	-24.491	32.328
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>212.635</b>	<b>182.441</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>199.161</b>	<b>135.775</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	3.454	-771
<b>Konzernergebnis</b>	<b>202.615</b>	<b>135.004</b>

### ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

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

### ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

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.).

## OPERATIVES ERGEBNIS

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.).

## BEWERTUNGSERGEBNIS

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.

## FINANZERGEBNIS UND STEUERN

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. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR -24,5 Mio. (Q1–3 2018: EUR 32,3 Mio.).

## KONZERNERGEBNIS

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).

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

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 84,0 Mio. bzw. von EUR 0,78 je Aktie.

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Werte in TEUR	GuV Q1-3 2019	Anpassungen	FFO Q1-3 2019	FFO Q1-3 2018
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>153.825</b>	<b>-60</b>	<b>153.765</b>	<b>134.897</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>3.673</b>	<b>-3.673</b>		
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>9.122</b>	<b>-9.122</b>		
Sonstige betriebliche Erträge	5.369	-3.001	2.368	3.433
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.246	3.243	-29.003	-30.714
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>139.743</b>	<b>-12.613</b>	<b>127.130</b>	<b>107.616</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	97.383	-97.383		
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>237.126</b>	<b>-109.996</b>	<b>127.130</b>	<b>107.616</b>
Finanzierungsaufwand	-51.518			
Finanzierungsertrag	1.776			
Wechselkursveränderungen	-753			
Sonstiges Finanzergebnis	-21.118			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	47.122			
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-24.491</b>	<b>-9.860</b>	<b>-34.351</b>	<b>-44.660</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)</b>	<b>212.635</b>	<b>-119.856</b>	<b>92.779</b>	<b>62.955</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern</b>			<b>0,86</b>	<b>0,57</b>
Dividenden von S IMMO/CA Immo			13.650	20.552
<b>EBT/FFO 1 vor Steuern inkl. S IMMO/CA Immo</b>			<b>106.429</b>	<b>83.507</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern inkl. S IMMO/CA Immo</b>			<b>0,99</b>	<b>0,75</b>
<b>Unter Berücksichtigung Zinsabgrenzung Anleihe 2023</b>				
<b>FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)</b>			<b>92.779</b>	
Zinsabgrenzung Anleihe 2023		-8.810	-8.810	
<b>FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo) angepasst</b>			<b>83.969</b>	
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach Zinsabgrenzung</b>			<b>0,78</b>	
Anzahl der Aktien (lt. EPS-Berechnung) für die Berechnung:			107.387.703	110.971.562

## BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. Sept. 2019	in %	31. Dez. 2018	in %
Immobilienvermögen	4.903.108		3.893.568	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	213.435	83,8%	397.540	75,3%
Immobilienvorräte	868		46.932	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	72.125		57.162	
Sonstige Vermögenswerte	111.179	1,8%	107.413	1,8%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	442.661	7,1%	397.671	6,8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	195.708	3,2%	305.628	5,2%
Liquide Mittel	256.891	4,1%	631.754	10,8%
<b>Aktiva</b>	<b>6.195.975</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.837.668</b>	<b>100,0%</b>
Eigenkapital	2.784.898	44,9%	2.800.341	48,0%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	283.126	4,6%	284.638	4,9%
Finanzverbindlichkeiten	2.515.309	40,6%	2.140.884	36,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	195.564	3,2%	199.025	3,4%
Sonstige Verbindlichkeiten	69.030	1,1%	74.050	1,3%
Latente Steuerschulden	348.048	5,6%	338.730	5,8%
<b>Passiva</b>	<b>6.195.975</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.837.668</b>	<b>100,0%</b>

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,2 Mrd., somit 83,8% 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.

Der Bilanzposten Immobilienvermögen erhöhte sich seit Jahresbeginn um EUR 1,0 Mrd. auf EUR 4,9 Mrd. Dies ist zum überwiegenden Teil auf die im 3. Quartal 2019 erfolgten Zukäufe von zwei Büroimmobilien in Warschau und Prag, einem Retail Park-Portfolio sowie auf die Umgliederung fertiggestellter Projektentwicklungen zurückzuführen. Durch die Anwendung des IFRS 16 erhöht sich das Immobilienvermögen um EUR 64,7 Mio.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 442,7 Mio., davon entfallen EUR 440,7 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 22,60.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich seit Jahresbeginn um EUR 374,4 Mio. bzw. 17,5% auf EUR 2,5 Mrd. erhöht. Davon entfallen EUR 80,0 Mio. auf Leasingverbindlichkeiten gemäß erstmaliger Anwendung von IFRS 16. Der restliche Anstieg ist primär auf Finanzierungen für im 3. Quartal erfolgte Ankäufe (v. a. *Warsaw Spire*) zurückzuführen. 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. September 2019 auf EUR 29,59 erhöht (31. Dezember 2018: unverwässert EUR 28,80). Der verwässerte EPRA NNNAV je Aktie liegt bei EUR 28,97 (31. Dezember 2018: unverwässert EUR 28,44).

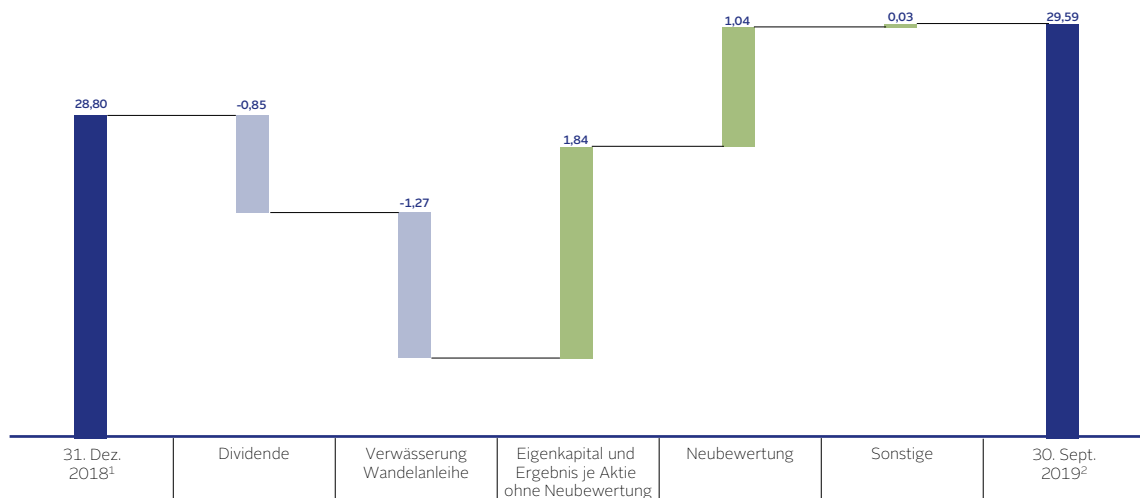
Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2018 und zum 31. März 2019 – Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 30. September 2019 „im Geld“ war. Die Verwässerung beläuft sich auf EUR 1,27 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 30,44 bzw. unverwässert von EUR 31,71.

Der Buchwert je Aktie erhöhte sich um 5,7% auf EUR 27,79 (31. Dezember 2018: EUR 26,29). Bereinigt um die Dividendenausschüttung entspräche dies einem Plus von 8,9%.

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

	30. September 2019		31. Dezember 2018	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
<b>Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2.803.276</b>		<b>2.816.934</b>	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024	283.126		0	
<b>Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>3.086.402</b>		<b>2.816.934</b>	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	0,1		202,0	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	28.560		12.515	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	310.685		283.502	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-5.578		-2.641	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.184		-24.507	
<b>Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>100.877</b>		<b>107.143</b>
<b>Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>13.903</b>		<b>0</b>
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>3.395.886</b>	<b>29,59</b>	<b>3.086.005</b>	<b>28,80</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-28.560		-12.515	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-47.872		-15.499	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	17.546		6.485	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-11.931		-16.793	
<b>EPRA NNNAV (verwässert)</b>	<b>3.325.069</b>	<b>28,97</b>	<b>3.047.683</b>	<b>28,44</b>

## ENTWICKLUNG EPRA NAV JE AKTIE



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

2 Aktienanzahl 30. September 2019 in Tausend: 114.780 (verwässert)

## EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Das EPRA-Ergebnis je Aktie erhöhte sich auf EUR 1,03 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 1,06 je Aktie.

Werte in TEUR	Q1–3 2019	Q1–3 2018
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)</b>	<b>107.388</b>	<b>110.972</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil</b>	<b>200.934</b>	<b>137.667</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-112.643	-33.033
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.672	-28.118
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	323	100
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	21.154	-2.597
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Beteiligungserwerbe (Share Deals)	0	16
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	4.760	10.639
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-362	-5.482
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>110.495</b>	<b>79.194</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,03</b>	<b>0,71</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Verkauf CA Immo	0	-66.203
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	0	19
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	3.040	8.174
Wertminderung S IMMO	0	25.129
Fremdwährungsgewinne und -verluste	753	-73
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-661	8.195
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>113.627</b>	<b>54.436</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>1,06</b>	<b>0,49</b>

## EPRA NET INITIAL YIELD

Die EPRA Net Initial Yield beträgt 5,3%.

Werte in TEUR	Q1–3 2019	Q1–3 2018
Immobilienvermögen	4.849.663	3.918.014
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.267	54.498
abzüglich unbebaute Grundstücke	-189.204	-210.786
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-1.690
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>4.661.726</b>	<b>3.760.036</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	0	67.681
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>4.661.726</b>	<b>3.827.717</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	274.165	245.123
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	1.966
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-29.220	-32.217
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-6	-105
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>244.939</b>	<b>214.767</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,6%</b>