

Q1-3

KONZERNZWISCHENMITTEILUNG
FÜR DIE ERSTEN DREI QUARTALE 2019

IMMOFINANZ

KENNZAHLEN

Ergebniskennzahlen

		Q1–3 2019	Q1–3 2018	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	203,4	175,7	15,8%
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	153,8	134,5	14,3%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	3,7	28,1	-86,9%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	9,1	23,7	-61,6%
Operatives Ergebnis	in MEUR	139,7	149,7	-6,6%
Neubewertungen	in MEUR	116,8	31,2	≥ +100,0%
EBIT	in MEUR	237,1	150,1	58,0%
Finanzergebnis	in MEUR	-24,5	32,3	n. a.
EBT	in MEUR	212,6	182,4	16,6%
Konzernergebnis	in MEUR	202,6	135,0	50,1%
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung exkl. S IMMO/CA Immo) ¹	in MEUR	92,8	63,0	47,4%
FFO 1 je Aktie vor Steuern ¹	in EUR	0,86	0,57	50,9%

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel *Geschäftsentwicklung*

Vermögenskennzahlen

		30. Sept. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	6.196,0	5.837,7	6,1%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	44,9%	48,0%	n. a.
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.475,9	1.793,5	38,0%
Liquide Mittel	in MEUR	256,9	631,8	-59,3%
Loan-to-Value (netto)	in %	44,2%	37,3%	n. a.
Gearing	in %	91,3%	64,1%	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate	in %	2,0%	2,1%	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4,0 ¹	3,3	13,6%

¹ Wandelanleihe bis Laufzeitende per 24. Jänner 2024 berücksichtigt

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

		30. Sept. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		216	226	-4,4%
Vermietbare Fläche	in m ²	2.035.019	1.891.627	7,6%
Vermietungsgrad	in %	95,1%	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	5.052,7	4.338,0 ²	16,5%
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.498,3	749,0	≥ +100,0%

¹ Auf Basis gutachterlicher Werte (exkl. IFRS 16)

² Ohne Umgliederungseffekte, u. a. aufgrund von IFRS 16

EPRA-Kennzahlen¹

		30. Sept. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.395,9	3.086,0	10,0%
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	29,59	28,80	2,7%
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.325,1	3.047,7	9,1%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	28,97	28,44	1,8%
EPRA-Vermietungsgrad ²	in %	94,7%	95,9%	n. a.
EPRA-Leerstandsquote ³	in %	5,3%	4,1%	n. a.
		Q1–3 2019	Q1–3 2018	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	110,5	79,2	39,5%
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,03	0,71	45,1%
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	113,6	54,4	≥ +100,0%
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	1,06	0,49	≥ +100,0%
EPRA Net Initial Yield	in %	5,3%	5,6%	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. Sept. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,79	26,29	5,7%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	25,55	20,90	22,2%
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	13,6%	27,4%	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269	112.085.269	0,0%
davon Anzahl eigene Aktien		11.208.526	4.942.001	≥ +100,0%
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.863,8	2.342,6	22,2%
		Q1–3 2019	Q1–3 2018	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	1,90	1,23	54,3%
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	1,69	1,14	48,6%

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 $\geq +100\%$ oder $\leq -100\%$ 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.

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
Ergebnis aus Asset Management	153.825	134.534
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3.673	28.118
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	9.122	23.748
Sonstige betriebliche Erträge	5.369	4.306
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.246	-41.018
Operatives Ergebnis	139.743	149.688
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	97.383	425
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	237.126	150.113
Finanzergebnis	-24.491	32.328
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	212.635	182.441
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	199.161	135.775
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	3.454	-771
Konzernergebnis	202.615	135.004

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
Ergebnis aus Asset Management	153.825	-60	153.765	134.897
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3.673	-3.673		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	9.122	-9.122		
Sonstige betriebliche Erträge	5.369	-3.001	2.368	3.433
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.246	3.243	-29.003	-30.714
Operatives Ergebnis	139.743	-12.613	127.130	107.616
Sonstiges Bewertungsergebnis	97.383	-97.383		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	237.126	-109.996	127.130	107.616
Finanzierungsaufwand	-51.518			
Finanzierungsertrag	1.776			
Wechselkursveränderungen	-753			
Sonstiges Finanzergebnis	-21.118			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	47.122			
Finanzergebnis	-24.491	-9.860	-34.351	-44.660
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)	212.635	-119.856	92.779	62.955
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,86	0,57
Dividenden von S IMMO/CA Immo			13.650	20.552
EBT/FFO 1 vor Steuern inkl. S IMMO/CA Immo			106.429	83.507
FFO 1 je Aktie vor Steuern inkl. S IMMO/CA Immo			0,99	0,75
Unter Berücksichtigung Zinsabgrenzung Anleihe 2023				
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)			92.779	
Zinsabgrenzung Anleihe 2023		-8.810	-8.810	
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo) angepasst			83.969	
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach Zinsabgrenzung			0,78	
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%
Aktiva	6.195.975	100,0%	5.837.668	100,0%
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%
Passiva	6.195.975	100,0%	5.837.668	100,0%

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).

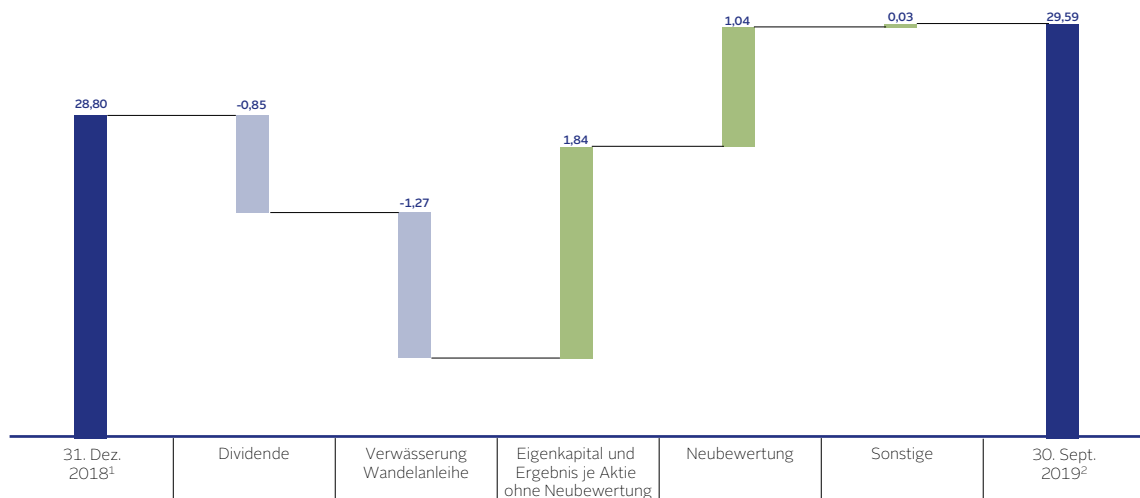
Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2018 und zum 31. März 2019 – Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 30. September 2019 „im Geld“ war. Die Verwässerung 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
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.803.276		2.816.934	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024	283.126		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.086.402		2.816.934	
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	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		100.877		107.143
Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)		13.903		0
EPRA NAV (verwässert)	3.395.886	29,59	3.086.005	28,80
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	
EPRA NNNAV (verwässert)	3.325.069	28,97	3.047.683	28,44

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
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	107.388	110.972
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	200.934	137.667
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
EPRA-Ergebnis	110.495	79.194
EPRA-Ergebnis je Aktie	1,03	0,71
Unternehmensspezifische Anpassungen		
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
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	113.627	54.436
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	1,06	0,49

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
Gesamtimmobilienvermögen	4.661.726	3.760.036
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	0	67.681
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.661.726	3.827.717
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
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	244.939	214.767
EPRA Net Initial Yield	5,3%	5,6%

Finanzierung

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* belaufen sich zum 30. September 2019 auf EUR 2,7 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 2,4 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel) betragen EUR 256,9 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 2,5 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 1,8 Mrd.). Der Rückgang der liquiden Mittel 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*.

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 44,9% (31. Dezember 2018: 48,0%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 44,2% (31. Dezember 2018: 37,3%).

BERECHNUNG NETTO-LTV PER 30. SEPTEMBER 2019

	Werte in TEUR
Buchwerte der Finanzierungen	2.732.758,7
- Liquide Mittel ¹	-256.890,3
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.475.868,4
Buchwerte der Immobilien ² & EPRA NAV der S IMMO ³	5.599.737,7
Netto-LTV	44,21%

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 25,09 pro Aktie per 30. September 2019

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 30. September 2019 inklusive der Derivate auf 1,95% p. a. (31. Dezember 2018: 2,14% p. a.). Die Hedging-Quote liegt bei 87,5% (31. Dezember 2018: 73,8%).

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 30. September 2019 EUR 1.498,3 Mio. bzw. 29,3% (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 1.987,6 Mio. bzw. 35,5%.

**29,3% des
Immobilien-
vermögens
unbelastet**

ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30. Sept. 2019	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Wandelanleihe in EUR ²	283.126,3	1,50%
Anleihe in EUR	502.322,8	2,63%
Bankverbindlichkeiten in EUR	1.947.309,6	1,84%
IMMOFINANZ	2.732.758,7	1,95%

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Erhalt des Investment-Grade-Ratings führte mit Wirkung vom 24. Jänner 2019 zu einer Kuponreduktion um 50 Basispunkte auf 1,50%.

Put-Option der Wandelanleiheninhaber im Jahr 2022.

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 30. September 2019 auf EUR 2.732,8 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 80,0 Mio.

ANLEIHEN

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 30. September 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. Sept. 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 Erhalt des Investment-Grade-Ratings führte mit Wirkung vom 24. Jänner 2019 zu einer Kuponreduktion um 50 Basispunkte auf 1,50%.

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). Der Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie per 30. September 2019 lag bei EUR 25,55. Die Wandelanleihe ist somit per Ende September „im Geld“.

Im 1. Quartal 2019 hat die IMMOFINANZ AG das langfristige Emittenten-Rating „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. Sept. 2019
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio)	Max. 60,0%	41,5%
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio)	Max. 45,0%	28,7%
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0%	422,9%

Portfoliobericht

Portfoliowert von EUR 5,1 Mrd.

Zum 30. September 2019 umfasst das Immobilienportfolio 216 Objekte* (31. Dezember 2018: 226) mit einem Portfoliowert von EUR 5.052,7 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 4.648,5 Mio. bzw. 92,0% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,0 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 213,4 Mio. bzw. 4,2% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 190,7 Mio. bzw. 3,8% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

Aus geografischer Sicht befinden sich 51,2% 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	30	709,5	108,8	35,8	854,2	16,9%
Deutschland	8	534,4	66,5	0,5	601,4	11,9%
Polen	29	1.124,0	7,1	0,0	1.131,1	22,4%
Tschechien	18	529,8	0,0	0,0	529,8	10,5%
Ungarn	27	482,6	2,6	20,8	506,0	10,0%
Rumänien	47	645,9	28,3	95,0	769,3	15,2%
Slowakei	21	315,7	0,0	1,2	316,9	6,3%
Weitere Länder ¹	36	306,6	0,0	37,4	344,1	6,8%
IMMOFINANZ	216	4.648,5	213,4	190,7	5.052,7	100,0%
		92,0%	4,2%	3,8%	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

Immobilienverkäufe von MEUR 87,2

In den ersten drei Quartalen 2019 wurden Immobilien im Ausmaß von EUR 87,2 Mio. (exkl. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen u. a. vier Gebäude und ein Grundstück des Warschauer EMPARK-Areals, welche mit Kaufvertrag vom 14. August an den polnischen Bauträger Echo Investment abgegeben wurden. 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, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen).

ZUKÄUFE

Die IMMOFINANZ hat im 3. Quartal 2019 mehrere Büro- und Einzelhandelsimmobilien erworben und damit das Bestandsportfolio sowie die nachhaltige Ertragskraft gestärkt.

Ausbau des Bestandsportfolios durch strategische Zukäufe

Der größte Ankauf war der Erwerb des Warschauer Bürohochhauses *Warsaw Spire Tower* mit einer gesamten vermietbaren Fläche von rund 71.600 m². Der vereinbarte Immobilienwert für den Büroturm beläuft sich auf rund EUR 386 Mio. Der auf Basis der Mietvorschreibungen erwartete jährliche Mieterlös beträgt EUR 19,6 Mio. Das Closing des Ankaufs fand am 11. Juli 2019 statt.

In Prag wurde das Büroobjekt *Palmovka Open Park* erworben (Closing: 8. Juli). 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.

Im August 2019 folgte 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%.

BESTANDSIMMOBILIEN

Zum 30. September 2019 weisen die 161 Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 4.648,5 Mio. auf (31. Dezember 2018: 157 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.719,1 Mio.). Davon entfallen 65,2% auf den Büro- und 34,6% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt in den Märkten Polen (EUR 1.124,0 Mio.), Österreich (EUR 709,5 Mio.) und Rumänien (EUR 645,9 Mio.).

Bestandsimmobilien als wichtigster Ertragsbringer

Die vermietbare Fläche hat sich auf 2.035.019 m² erhöht (31. Dezember 2018: 1.891.627 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q3 2019: EUR 69,9 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 95,1% (30. September 2018: 94,5%; 31. Dezember 2018: 95,8%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,3%, was einem EPRA-Vermietungsgrad von 94,7% entspricht. Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT**) beträgt per 30. September 2019 rund vier Jahre.

Bestandsportfolio: Vermietungsgrad von 95,1%

* Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen Ankäufe

** 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	24	709,5	15,3%	229.999	217.708	94,7% (94,5%)
Deutschland	5	534,4	11,5%	103.500	102.420	99,0% (98,7%)
Polen	27	1.124,0	24,2%	455.428	434.072	95,3% (95,3%)
Tschechien	18	529,8	11,4%	217.979	212.322	97,4% (97,3%)
Ungarn	23	482,6	10,4%	283.716	272.880	96,2% (96,4%)
Rumänien	17	645,9	13,9%	342.640	308.321	90,0% (89,4%)
Slowakei	20	315,7	6,8%	185.803	174.447	93,9% (92,0%)
Weitere Länder	27	306,6	6,6%	215.955	212.912	98,6% (98,7%)
IMMOFINANZ	161	4.648,5	100,0%	2.035.019	1.935.081	95,1% (94,7%)

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2019 in MEUR ²	Bruttorendite (Rendite Mietverschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	9,1	5,1% (5,2%)	298,1	1,5%	2,3%	42,0%
Deutschland	5,7	4,3% (4,3%)	315,1	0,4%	0,9%	59,0%
Polen	16,4	6,7% ⁶ (7,8% ⁶)	594,4	1,5%	2,0%	52,9%
Tschechien	7,2	5,7% ⁶ (5,1% ⁶)	257,3	1,6%	1,8%	48,6%
Ungarn	8,3	6,9% (7,2%)	245,8	1,6%	1,9%	50,9%
Rumänien	12,4	7,7% (7,9%)	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
Slowakei	5,4	6,8% (7,1%)	144,2	1,8%	2,2%	45,7%
Weitere Länder	5,5	8,4% ⁶ (8,9% ⁶)	46,0	1,9%	1,9%	15,0%
IMMOFINANZ	69,9	6,3%⁶ (6,6%⁶)	1.900,8	1,3%	1,8%	40,9%
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,0		46,6	1,4%	2,0%	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	0,7		0,0	0,0%	0,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		785,4	0,0%	2,2%	
IMMOFINANZ	71,6		2.732,8	1,3%	1,9%	

Marktwert Immobilienportfolio		5.052,7
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ⁴		489,2
Liquide Mittel ⁵	-256,9	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals)	0,0	57,8
IMMOFINANZ	2.475,9	5.599,7
Netto-LTV		44,2%

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 25,09 pro Aktie per 30. September 2019

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

6 Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen Ankäufe

LIKE-FOR-LIKE-MIETERLÖSE WEITER GESTIEGEN

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zu den ersten drei Quartalen 2018 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für die ersten drei Quartale 2019 einen Anstieg um EUR 3,6 Mio. oder 2,3% auf EUR 159,3 Mio. auf.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1–3 2019 in MEUR	Mieterlöse Q1–3 2018 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q1–3 2019 zu Q1–3 2018 in MEUR
Österreich	24	709,5	20,5%	26,8	25,7	1,1
Deutschland	2	128,2	3,7%	5,0	4,8	0,2
Polen	25	718,4	20,8%	32,6	32,5	0,1
Tschechien	16	332,6	9,6%	15,0	14,4	0,6
Ungarn	23	482,6	14,0%	22,8	21,6	1,2
Rumänien	17	645,9	18,7%	34,1	34,1	0,0
Slowakei	20	315,7	9,1%	15,8	15,6	0,3
Weitere Länder	11	122,1	3,5%	7,2	7,0	0,2
IMMOFINANZ	138	3.455,1	100,0%	159,3	155,7	3,6
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				44,1		
IMMOFINANZ				203,4		

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH NUTZUNGSART UND MARKEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1–3 2019 in MEUR	Mieterlöse Q1–3 2018 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q1–3 2019 zu Q1–3 2018 in MEUR
Büro	53	2.042,9	59,1%	81,7	79,8	1,9
davon myhive	22	1.122,9	32,5%	43,7	42,9	0,8
Einzelhandel	82	1.411,6	40,9%	77,6	75,9	1,8
davon VIVOI/Shopping Center	10	681,6	19,7%	36,2	35,7	0,5
davon STOP SHOP/Retail Park	71	724,7	21,0%	41,1	39,8	1,3
Sonstige	3	0,7	0,0%	0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	138	3.455,1	100,0%	159,3	155,7	3,6

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 Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Der Buchwert der 58 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 30. September 2019 auf EUR 3.032,0 Mio. (31. Dezember 2018: 60 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.235,4 Mio.) und repräsentiert somit 65,2% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 56,4% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2019. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 844,4 Mio.), Österreich (EUR 583,9 Mio.) und Deutschland (EUR 526,9 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.083.931 m² (31. Dezember 2018: 1.003.941 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q3 2019: EUR 39,4 Mio.) weist das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,4%* bzw. von 5,7%* auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentieren einen Buchwert von EUR 1.599,1 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 5,6%* bzw. 6,3%* auf Basis der Mietvorschreibung. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios hat sich auf 94,4% erhöht (30. September 2018: 91,8%; 31. Dezember 2018: 93,7%) bzw. 94,8% gemäß EPRA-Berechnung; die myhive-Büros sind zu 94,2% vermietet. Die WAULT** liegt per 30. September 2019 bei 4,6 Jahren.

myhive-Büros zu 94,2% vermietet

* Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen Ankäufe

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

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	3.032,0	100,0%	1.083.931	1.023.435	94,4% (94,8%)
davon myhive	24	1.599,1	52,7%	579.920	546.377	94,2% (94,4%)
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2019 in MEUR ²	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	39,4	5,4%⁴ (5,7%⁴)	1.288,5	1,2%	1,7%	42,5%
davon myhive	21,0	5,6% ⁴ (6,3% ⁴)	679,0	1,5%	2,0%	42,5%

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 Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen Ankäufe

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 99 Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 30. September 2019 auf EUR 1.608,4 Mio. (31. Dezember 2018: 93 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.475,5 Mio.) und umfasst somit 34,6% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 43,5% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 3. Quartal 2019. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 330,7 Mio., Polen mit EUR 279,6 Mio. und die Slowakei mit EUR 259,7 Mio. Die STOP SHOP-Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 921,5 Mio. und eine Bruttorendite von 7,9%* bzw. 8,2%* auf Basis der Mietvorschreibung. Die VIVO!-Shopping Center haben einen Buchwert von EUR 681,6 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite sowie eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 7,7%*.

Die vermietbare Fläche beträgt 951.088 m² (31. Dezember 2018: 887.685 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q3 2019: EUR 30,4 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 7,8%* bzw. 8,0%* (Mietvorschreibung) auf.

Einzelhandelsportfolio zu 95,9% vermietet

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt per Ende September 2019 bei 95,9% (30. September 2018: 97,7%; 31. Dezember 2018: 98,2%); die STOP SHOPS bzw. VIVO!s sind zu 97,6% bzw. 92,4% vermietet. Die WAULT** liegt per 30. September 2019 bei 3,7 Jahren.

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	99	1.608,4	100,0%	951.088	911.646	95,9% (94,5%)
davon VIVO!/ Shopping Center	10	681,6	42,4%	311.161	287.639	92,4% (90,6%)
davon STOP SHOP/ Retail Park	88	921,5	57,3%	635.494	620.262	97,6% (97,7%)
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2019 in MEUR ²	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	30,4	7,8%⁴ (8,0%⁴)	610,2	1,7%	2,1%	37,9%
davon VIVO!/ Shopping Center	13,1	7,7% (7,7%)	207,0	1,7%	2,2%	30,4%
davon STOP SHOP/ Retail Park	17,1	7,9% ⁴ (8,2% ⁴)	403,2	1,7%	2,0%	43,7%

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

4 Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen Ankäufe

* Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen Ankäufe

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

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Per 30. September 2019 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 213,4 Mio. auf; das sind 4,2% des Gesamtimmobilienportfolios. Davon entfallen EUR 169,0 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 44,5 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Dazu zählen u. a. STOP SHOP-Projekte in Ungarn, Serbien und Rumänien sowie Büromodernisierungen in Österreich und Rumänien.

Aktive Projektentwicklungen mit einem Buchwert von MEUR 169,0

Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 266,1 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit EUR 246,0 Mio. erwartetem Verkehrswert.

PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH KERNMÄRKTEN

Projektentwicklungen	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	96,3	57,0%	15,4	27.376	111,8	4,8	4,3%
Deutschland	1	65,7	38,9%	42,9	21.253	134,2	5,3	4,8%
Polen	1	6,9	4,1%	11,3	14.107	20,1	1,6	8,7%
Aktive Projekte	4	169,0	100,0%	69,6	62.736	266,1	11,6	4,9%
Projekte in Vorbereitung	9	44,5						
IMMOFINANZ	13	213,4						

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

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. September 2019 einen Buchwert von EUR 190,7 Mio. auf (31. Dezember 2018 inklusive Immobilienvorräte: EUR 221,4 Mio.). Der Schwerpunkt liegt dabei mit EUR 95,0 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. September 2019 EUR 72,1 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 3.3 in den ergänzenden Informationen.

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.9.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	3.1	4.903.108	3.893.568
In Bau befindliches Immobilienvermögen		213.435	397.540
Sonstige Sachanlagen		2.410	1.109
Immaterielle Vermögenswerte		24.647	24.926
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	3.2	442.661	397.671
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		52.525	88.185
Steuererstattungsansprüche		301	82
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		10.658	11.969
Latente Steuererstattungsansprüche		60.558	58.697
Langfristiges Vermögen		5.710.303	4.873.747
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		143.183	217.443
Steuererstattungsansprüche		12.605	10.630
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.3	72.125	57.162
Immobilienvorräte		868	46.932
Liquide Mittel		256.891	631.754
Kurzfristiges Vermögen		485.672	963.921
Aktiva		6.195.975	5.837.668
Grundkapital	3.4	112.085	112.085
Kapitalrücklagen	3.4	4.465.194	4.465.259
Eigene Aktien	3.4	-250.378	-106.414
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-168.929	-183.324
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.354.696	-1.470.672
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.803.276	2.816.934
Nicht beherrschende Anteile		-18.378	-16.593
Eigenkapital		2.784.898	2.800.341
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		278.663	278.694
Finanzverbindlichkeiten		2.447.397	1.802.563
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		66.343	40.902
Steuerschulden		2	92
Rückstellungen		17.979	17.936
Latente Steuerschulden		348.048	338.730
Langfristige Verbindlichkeiten		3.158.432	2.478.917
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		4.463	5.944
Finanzverbindlichkeiten		67.912	338.321
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		129.221	158.123
Steuerschulden		4.096	16.028
Rückstellungen		32.621	38.433
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.3	14.332	1.561
Kurzfristige Verbindlichkeiten		252.645	558.410
Passiva		6.195.975	5.837.668

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2019	Q1–3 2019	Q3 2018	Q1–3 2018
Mieterlöse	4.1	71.567	203.404	56.700	175.667
Weiterverrechnete Betriebskosten		22.558	63.316	22.789	67.030
Sonstige Umsatzerlöse		164	756	1.616	4.229
Umsatzerlöse		94.289	267.476	81.105	246.926
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-14.523	-38.265	-17.735	-41.285
Betriebskostenaufwendungen		-26.911	-75.386	-23.587	-71.107
Ergebnis aus Asset Management		52.855	153.825	39.783	134.534
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.3	1.990	3.673	7.469	28.118
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4.4	-5.187	9.122	-411	23.748
Sonstige betriebliche Erträge	4.5	1.290	5.369	1.206	4.306
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.6	-9.942	-32.246	-13.202	-41.018
Operatives Ergebnis		41.006	139.743	34.845	149.688
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte		-7.285	97.383	-8.847	425
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		33.721	237.126	25.998	150.113
Finanzierungsaufwand	4.7	-19.932	-51.518	-17.574	-51.336
Finanzierungsertrag	4.7	624	1.776	3.649	6.734
Wechselkursveränderungen		701	-753	-1.171	73
Sonstiges Finanzergebnis	4.7	-4.966	-21.118	4.610	4.291
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		3.726	47.122	41.303	72.566
Finanzergebnis	4.7	-19.847	-24.491	30.817	32.328
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		13.874	212.635	56.815	182.441
Laufende Ertragsteuern		2.038	-5.172	-13.008	-17.313
Latente Ertragsteuern		1.428	-8.302	2.515	-29.353
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		17.340	199.161	46.322	135.775
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	3.454	2.469	-771
Konzernergebnis		17.340	202.615	48.791	135.004
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		17.954	204.388	48.876	136.896
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-614	-1.773	-85	-1.892
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,18	1,90	0,44	1,23
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,18	1,87	0,42	1,24
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,00	0,03	0,02	-0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,16	1,69	0,41	1,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,16	1,66	0,39	1,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,00	0,03	0,02	-0,01

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2019	Q1–3 2019	Q3 2018	Q1–3 2018
Konzernergebnis		17.340	202.615	48.791	135.004
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		1.428	-1.711	-12.391	-46.112
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.267	-923	-7.645	-13.983
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		161	-788	-4.746	-32.129
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	-833	-3.706	796	-400
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.096	-4.650	20	-1.176
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		0	0	776	776
Davon Ertragsteuern		263	944	0	0
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		595	-5.417	-11.595	-46.512
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	8.065	19.501	0	-1.447
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		10.753	27.111	0	-1.479
Davon Ertragsteuern		-2.688	-7.610	0	32
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		8.065	19.501	0	-1.447
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		8.660	14.084	-11.595	-47.959
Gesamtkonzernergebnis		26.000	216.699	37.196	87.045
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		26.254	218.783	39.939	93.795
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-254	-2.084	-2.743	-6.750

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–3 2019	Q1–3 2018
Konzernergebnis vor Steuern		212.635	182.441
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		3.454	-601
Neubewertungen von Immobilienvermögen		-116.771	-31.154
Firmenwertabschreibungen		287	0
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inkl. Drohverluste aus Terminverkäufen)	4.4	1.223	5.836
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		1.302	-1.026
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-47.123	-72.566
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		22.461	-3.139
Zinsensaldo		47.478	44.603
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-2.501	-33.244
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		58	125
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		122.503	91.275
Gezahlte Ertragsteuern		-13.555	-6.697
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		108.948	84.578
Veränderung von Immobilienvorräten		63.249	-10.841
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-2.930	-361
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-193.012	-18.156
Veränderungen von Rückstellungen		-7.884	-3.467
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-31.629	51.753
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-200.215	-130.784
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-83.288	0
Gezahlte Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschlüssen in Vorperioden		0	-325
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		0	5.838
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		15.075	76.184
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-273	-478
Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Erhöhung der zur Nettoinvestition gehörenden Forderung		0	-391.237
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		93.302	184.910
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		174	14.938
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		6	755.361
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	16.219	24.072
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		846	767
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-158.154	539.246
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		914.525	626.834
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-824.944	-795.057
Tilgung von Wandelanleihen		0	-17.286
Derivate		-9.264	-8.251
Gezahlte Zinsen		-31.519	-41.747
Ausschüttung	3.4	-88.113	-77.928
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		0	-1.850
Rückkauf eigener Aktien	3.4	-144.029	-66.785
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-183.344	-382.070
Währungsdifferenzen		-1.988	-2.783
Veränderung der liquiden Mittel		-375.115	206.146
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		256.891	685.413
Abzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	3.3	0	3
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		256.891	685.410

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2018		112.085	4.465.259	-106.414
Sonstiges Ergebnis	3.4			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien	3.4		-65	-143.964
Ausschüttung	3.4			
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 30. September 2019		112.085	4.465.194	-250.378
Stand zum 1. Jänner 2018		1.116.174	3.452.324	0
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien			-40	-66.745
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				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
Stand zum 30. September 2018		112.085	4.465.283	-66.745

Kumuliertes übriges Eigenkapital								
Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital	
-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341	
19.501		-4.130	-976		14.395	-311	14.084	
				204.388	204.388	-1.773	202.615	
19.501		-4.130	-976	204.388	218.783	-2.084	216.699	
					-144.029		-144.029	
				-88.113	-88.113		-88.113	
				-299	-299	299	0	
10.615	-385	-5.055	-174.104	-1.354.696	2.803.276	-18.378	2.784.898	
3.227	-414	0	-133.870	-1.609.660	2.827.781	-13.478	2.814.303	
-1.478	31		-41.654		-43.101	-4.858	-47.959	
				136.896	136.896	-1.892	135.004	
-1.478	31		-41.654	136.896	93.795	-6.750	87.045	
					-66.785		-66.785	
					8.910		8.910	
					0		0	
					0		0	
				-77.928	-77.928	-90	-78.018	
				-1.285	-1.285	-566	-1.851	
					0	-143	-143	
1.749	-383	0	-175.524	-1.551.977	2.784.488	-21.027	2.763.461	

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30. September 2019 wurde für den Zeitraum vom 1. Jänner 2019 bis zum 30. September 2019 (Q3 2019) aufgestellt.

Auf Basis der Änderung des Regelwerks der Wiener Börse für den Prime Market wird der Berichtsumfang für die Quartalsberichterstattung seit dem ersten Quartal 2019 verkürzt dargestellt. Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ stellt demnach keinen Bericht nach IAS 34 dar. 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 die vorliegende Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ.

Die Konzernzwischenmitteilung 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

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.

Zum 30. September 2019 betragen die aktivierten Nutzungsrechte des Immobilienvermögens EUR 64,7 Mio. und des Sachanlagevermögens EUR 1,0 Mio. Die dazugehörigen passivierten kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten betragen EUR 0,9 Mio. und die langfristigen Leasingverbindlichkeiten EUR 64,8 Mio.

Nutzungsrechte des Immobilienvermögens i.H.v. EUR 1,1 Mio. sowie sämtliche Nutzungsrechte des in Bau befindlichen Immobilienvermögens i.H.v. EUR 13,2 Mio. wurden in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert. Analog dazu erfolgte eine Umgliederung der dazugehörigen Leasingverbindlichkeiten i.H.v. EUR 14,3 Mio. in zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten.

Im Zusammenhang mit den aktivierten Nutzungsrechten wurden laufende Abschreibungen i.H.v. EUR 0,4 Mio. und Neubewertungen i.H.v. EUR 1,8 Mio. erfasst. Der unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasste Zinsaufwand im Zusammenhang mit den Leasingverbindlichkeiten betrug EUR 2,0 Mio.

Durch Anwendung des IFRS 16 kam es zum 30. September 2019 überdies zu Umgliederungen i.H.v. EUR 12 Mio. zu den Mieterlösen. Die Umgliederungen fanden innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management statt und haben folglich weder eine Auswirkung auf das Konzernergebnis noch auf die Berechnung des FFO.

2. Konsolidierungskreis

2.1 ENTWICKLUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises in Q1-3 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	8	-2	0	6
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-10	0	0	-10
Verschmelzungen	-12	0	0	-12
Liquidationen	-12	0	0	-12
Stand zum 30. September 2019	255	4	12	271
Davon ausländische Unternehmen	164	4	5	173
Davon in Liquidation	35	0	1	36

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich in Q1-3 2019 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-3 2019
Anfangsbestand	3.893.568
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	-13.460
Veränderung Konsolidierungskreis	106.480
Währungsänderungen	-295
Zugänge	663.749
Abgänge	-59.683
Neubewertung	97.130
Umbuchungen	218.508
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2.889
Endbestand	4.903.108

Die Veränderung Konsolidierungskreis betrifft eine Immobilie der Assetklasse Office in Tschechien. Zugänge ergaben sich im dritten Quartal vor allem durch den Ankauf von Büroimmobilien in Polen und Tschechien, sowie die Erweiterung des STOP SHOP Portfolios in Slowenien. Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Umgliederungen von vormals in Bau befindlichem Immobilienvermögen in Deutschland und Ungarn.

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. September 2019 betragen die Nutzungsrechte (right-of-use-assets) des Immobilienvermögens EUR 64,7 Mio. Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe Kapitel 1.1.

3.2 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE BETEILIGUNGEN

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beträgt zum 30. September 2019 EUR 442.661.009,16, davon entfallen EUR 440.693.962,28 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 22,60. Die in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen EUR 47.122.582,67, davon entfallen EUR 46.623.825,58 auf die S IMMO AG.

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

3.3 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERBINDLICHKEITEN

Von den zum 31. Dezember 2018 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in Q3 2019 vier Büroimmobilien, eine Einzelhandelsimmobilie sowie drei Objekte der Assetklasse Sonstige veräußert. Aus dem *Gerling Quartier* bestehen zum 30. September 2019 keine Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, welche als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind.

Für die übrigen zum 31. Dezember 2018 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und zum 30. September 2019 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

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

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.9.2019	Buchwert zum 31.12.2018
Immobilienvermögen	12.375	30.916
In Bau befindliches Immobilienvermögen	59.750	20.766
Immobilienvorräte	0	5.026
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	202
Liquide Mittel	0	252
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	72.125	57.162
Reklassifizierbare Rücklagen	504	682
Finanzverbindlichkeiten	14.330	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2	366
Rückstellungen	0	14
Latente Steuerschulden	0	1.181
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	14.332	1.561

3.4 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 Rückkaufprogramm 2018/19 wurde am 16. Juli 2018 gestartet und am 13. August 2019, mit Erreichen des maximalen Rückkaufsvolumens von 9.708.526 Stück Aktien bzw. 8,66% des derzeitigen Grundkapitals abgeschlossen. Der Rückkauf erfolgte über die Börse zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von EUR 22,54 je Aktie. In den ersten drei Quartalen 2019 wurden aus diesem Programm 6,3 Mio. Stück IMMOFINANZ-Aktien zu einem Kaufpreis i.H.v. EUR 144,0 Mio. rückerworben.

Zum 30. September 2019 betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 11.208.526 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. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 MIETERLÖSE

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

Werte in TEUR	Q1-3 2019	Q1-3 2018
Büro	89.388	78.745
Einzelhandel	94.883	81.338
Sonstige	19.133	15.584
Summe	203.404	175.667

4.2 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	Q1-3 2019	Q1-3 2018
Provisionsaufwendungen	-252	-1.354
Instandhaltungsaufwendungen	-12.605	-16.346
Hauseigentümergebetriebskosten	-9.588	-8.789
Immobilienmarketing	-5.267	-3.653
Personalaufwand aus Asset Management	-4.068	-3.826
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-2.038	-3.345
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	0	-1.586
Ausbaukosten	-2.419	-1.170
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-764	-116
Sonstiger Aufwand	-1.264	-1.100
Summe	-38.265	-41.285

4.3 ERLÖSE AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Werte in TEUR	Q1-3 2019	Q1-3 2018
Büro	74.731	157.805
Einzelhandel	7.308	4.819
Sonstige	5.209	12.268
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	87.248	174.892
Abzüglich Buchwertabgänge	-86.996	-174.892
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	252	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.2)	2.502	33.059
Verkaufsprovisionen	-722	-508
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-1.085	-822
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-770	-1.090
Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen	-4	0
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	0	-426
Sonstige Aufwendungen	-628	-217
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3.209	-3.063
Summe Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	4.128	-1.878
Summe	3.673	28.118

4.4 ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	Q1–3 2019	Q1–3 2018
Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	50.042	7.566
Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-53.408	-7.596
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-112	-73
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	202	284
Wertminderung von Immobilienvorräten	-1.425	-6.710
Drohverluste aus Terminverkäufen von Immobilienvorräten	0	589
Hauseigentümbetriebskosten Immobilienvorräte	-294	-267
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	95	-530
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.534	-6.707
Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-952	-2.022
Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	14.974	32.507
Summe	9.122	23.748

Die Verkaufserlöse aus Immobilienvorräten i.H.v. EUR 50,0 Mio. bzw. die Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte i.H.v. EUR -53,4 Mio. resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf des an 25hours verpachteten Hotels und der zugehörigen Tiefgarage sowie aus weiteren Einheiten des Kölner *Gerling Quartiers*. In den Aufwendungen aus Immobilienvorräten und aus Immobilienentwicklung sind zudem Auflösungen von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. EUR 4,1 Mio. enthalten.

4.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–3 2019	Q1–3 2018
Weiterverrechnungen	925	47
Versicherungsvergütungen	115	196
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	2.615	2.375
Rückvergütung für Pönalen	336	166
Übrige	1.378	1.522
Summe	5.369	4.306

4.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–3 2019	Q1–3 2018
Verwaltungsaufwendungen	-115	-143
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-7.582	-6.606
Pönalen	-190	-2.197
Steuern und Gebühren	-1.325	-3.606
Werbung	-1.892	-1.496
Weiterverrechnungen	-67	-72
Miet- und Leasingaufwendungen	0	-423
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.160	-2.731
Gutachten	-420	-479
Personalaufwand	-14.487	-19.604
Sonstige Abschreibungen	-851	-534
Übrige	-4.157	-3.127
Summe	-32.246	-41.018

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.

4.7 FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	Q1–3 2019	Q1–3 2018
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-45.819	-44.315
Für derivative Finanzinstrumente	-5.699	-7.021
Summe Finanzierungsaufwand	-51.518	-51.336
Für finanzielle Forderungen AC	1.648	6.593
Für derivative Finanzinstrumente	128	141
Summe Finanzierungsertrag	1.776	6.734
Wechselkursveränderungen	-753	73
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	3	54
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-21.154	2.597
Ausschüttungen	568	498
Forderungszu- und -abschreibungen	-535	1.142
Sonstiges Finanzergebnis	-21.118	4.291
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	47.122	72.566
Summe	-24.491	32.328

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

Die ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten enthält im Wesentlichen die Bewertung derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps).

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 3.2.

FINANZKALENDER 2020

21. April 2020 ¹	Veröffentlichung Jahresergebnis 2019
22. April 2020	Geschäftsbericht 2019
22. April 2020	Bilanzpressekonferenz 2019
12. Mai 2020	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 27. ordentlichen Hauptversammlung
22. Mai 2020	27. ordentliche Hauptversammlung
26. Mai 2020	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
27. Mai 2020	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
27. Mai 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2020
28. Mai 2020	Zwischenmitteilung für das 1. Quartal 2020
28. Mai 2020	Erwarteter Dividendenzahltag
26. August 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2020
27. August 2020	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2020
27. August 2020	Pressekonferenz 1. Halbjahr 2020
25. November 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2020
26. November 2020	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2020

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse

IMPRESSUM

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

Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatung

Finanzbericht Seite 2–30: 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.