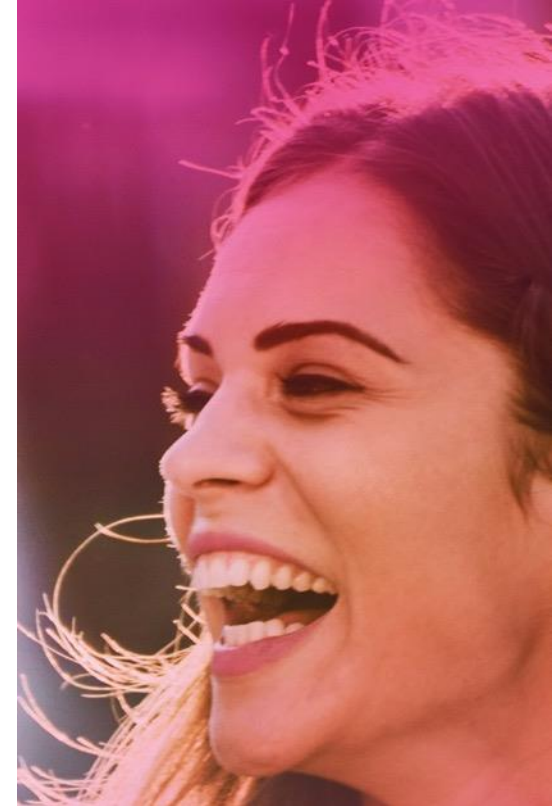


# IMMOFINANZ



Ergebnispräsentation GJ 2019

Stand: 4/2020

- Highlights
- Portfolio-Update
- Zahlen und Finanzierung
- Status COVID-19
- Ausblick
- Anhang

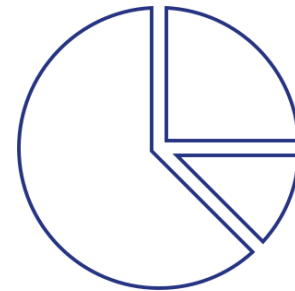
# → Highlights Portfolio

# Portfolio

# 96,8%

Vermietungsgrad **+1,0 Pp**

(12/2018: 95,8%)



# Portfolio

96,8%  
Vermietungsgrad



MEUR **5.122,1**

Portfoliowert **+18,1%**

(12/2018: MEUR 4.338,0)

# Portfolio

MEUR **279,9**

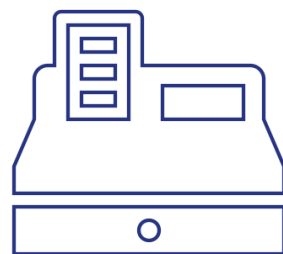
Mieterlöse **+18,1%**

(2018: MEUR 236,9)

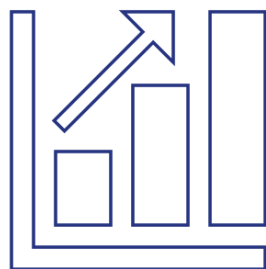
96,8%

Vermietungsgrad

MEUR **5.122,1**  
Portfoliowert



# Portfolio



96,8%  
Vermietungsgrad

MEUR 279,9  
Mieterlöse

MEUR 5.122,1  
Portfoliowert

**6,5%**  
Bruttorendite  
(2018: 6,7%)

# Portfolio

# MEUR 207,3

Ergebnis aus AM **+19,1%**  
(2018: MEUR 174,0)

96,8%  
Vermietungsgrad

MEUR 279,9  
Mieterlöse

MEUR 5.122,1  
Portfoliowert

6,5%  
Bruttorendite





# → Highlights Financials

# Financials

MEUR **352,1**

Konzernergebnis **+61,9%**

(2018: MEUR 217,5)



# Financials

MEUR 352,1  
Konzernergebnis



EUR 3,37

Ergebnis je Aktie +70,9%

unverwässert (2018: EUR 1,97)

# Financials

MEUR **137,4**

FFO 1 **+30,2%**

(2018: MEUR 105,6)

MEUR 352,1

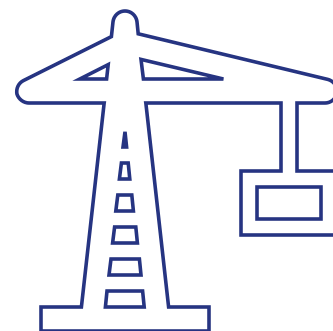
Konzernergebnis

EUR 3,37

Ergebnis je Aktie



# Financials



MEUR 352,1  
Konzernergebnis

MEUR 137,4  
FFO 1

EUR 3,37  
Ergebnis je Aktie

43,0%

Netto-LTV

(12/2018: 37,3%)

# Financials

# MEUR 345,1

## Liquide Mittel

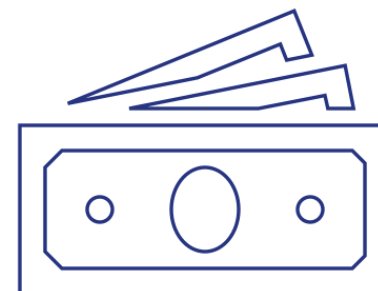
(12/2018: MEUR 632,0)

MEUR 352,1  
Konzernergebnis

MEUR 137,4  
FFO 1

EUR 3,37  
Ergebnis je Aktie

43,0%  
Netto-LTV



- Highlights
- **Portfolio-Update**
- Zahlen und Finanzierung
- Status COVID-19
- Ausblick
- Anhang

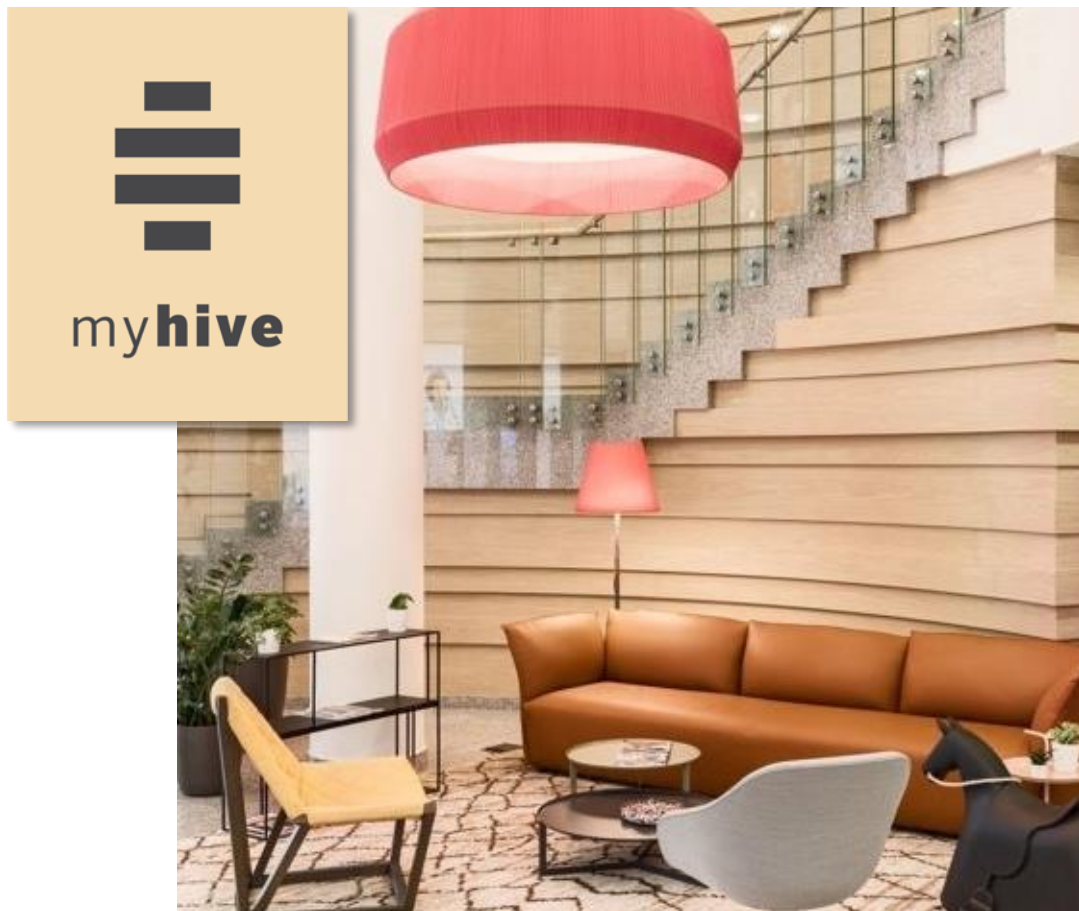
# Erfolgreich mit drei Marken

## IMMOFINANZ





# myhive Büros



- Erfolgreiche Etablierung der Marke seit Einführung Ende 2016
- myhive-Büros mit Anstieg des Vermietungsgrads um 16,4 Prozentpunkte\* seit Ausrollung
- Höherer Vermietungsgrad, geringerer Leerstand und höhere Effektivmieten führten zu positivem Cashflow-Effekt von MEUR 4 pro Jahr\*
- Weitere myhive-Standorte in Wien, Düsseldorf und Bukarest in Vorbereitung
- Höhere Flexibilität für Mieter geplant

## 23 Objekte in sechs Ländern

Vermietbare Fläche	556.016 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	95,0%
Mieterlöse Q4 2019	MEUR 21,5
Buchwert	MEUR 1.570,2
Bruttorendite IFRS (Mietvorschreibung) <sup>1</sup>	5,5% (6,0%)

\*Basierend auf Like-for-like Portfolio von myhive-Gebäuden

<sup>1</sup> Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group/Differenz zu Rendite IFRS-Miete erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden, in der Mietvorschreibung aber nicht enthalten sind.

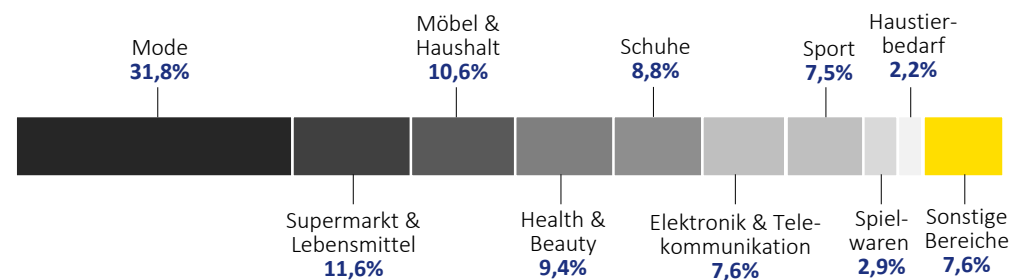
# STOP SHOP Retail Parks



- Positionierung als führender Betreiber von Retail Parks in Europa
- Portfolio 2019 durch Zukäufe und Fertigstellungen um neun Standorte vergrößert
- Weiteres Wachstum auf rund 100 Standorte geplant

## 89 Objekte in neun Ländern

Vermietbare Fläche	636.996 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	98,8%
Mieterlöse Q4 2019	MEUR 19,3
Buchwert	MEUR 951,2
Bruttorendite IFRS (Mietvorschreibung) <sup>1</sup>	8,1% (8,1%)



<sup>1</sup> Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group/Differenz zu Rendite IFRS-Miete erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden, in der Mietvorschreibung aber nicht enthalten sind.

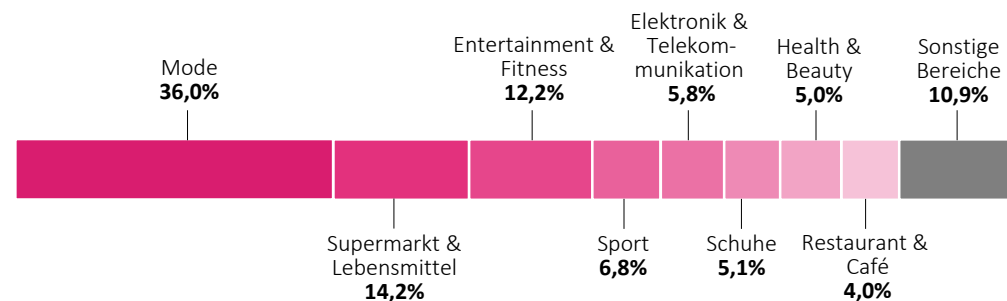
# VIVO! Shopping Center



- Bequemes Einkaufen mit Entertainment-Faktor – Europas beste Retail-Marken als starke Ankermieter
- Modernisierung von VIVO! Cluj und VIVO! Bratislava 2019 erfolgreich abgeschlossen; zahlreiche neue Ankermieter (P&C, Lidl, LPP u. a.)

## Zehn Objekte in vier Ländern

Vermietbare Fläche	313.610 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	97,5%
Mieterlöse Q4 2019	MEUR 14,5
Buchwert	MEUR 716,5
Bruttorendite IFRS (Mietvorschriftung) <sup>1</sup>	8,1% (8,2%)



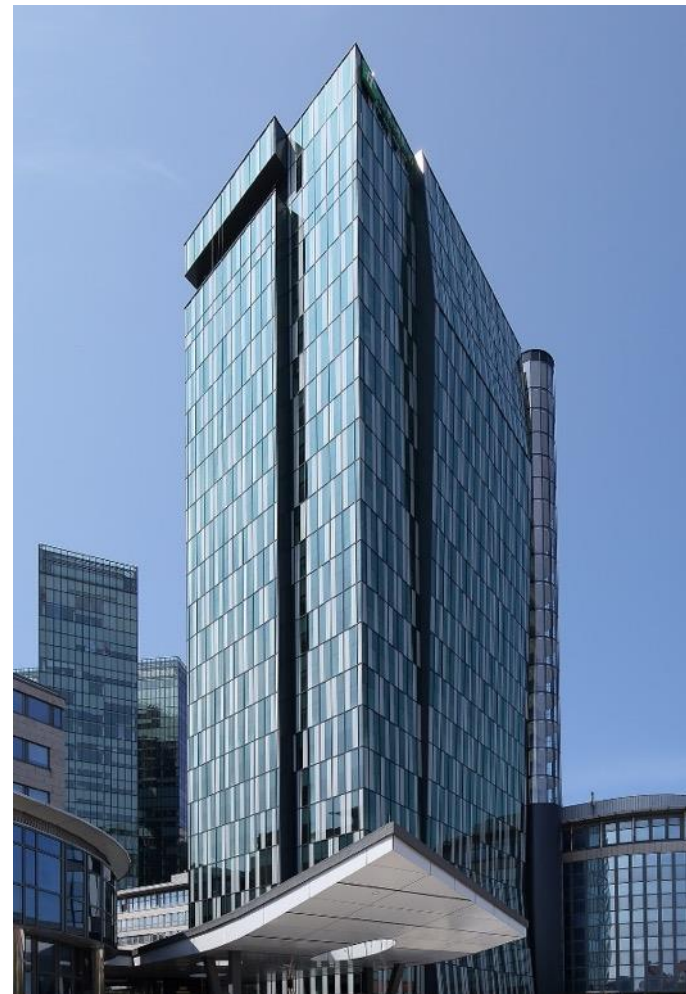
<sup>1</sup>Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group/Differenz zu Rendite IFRS-Miete erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden, in der Mietvorschriftung aber nicht enthalten sind.

# Fertigstellungen 2019



## FLOAT, Düsseldorf (DE)

- Büro-Ensemble aus sechs Gebäuden von Stararchitekt Renzo Piano mit rund 30.000 m<sup>2</sup> - Büroflächen vollständig an Uniper vermietet
- Übergabe im Q2 2019 abgeschlossen



## Büro- und Hoteltower, Wien (A)

- Umbau eines Bürogebäudes am Standort myhive Wienerberg
- 12.600 m<sup>2</sup>
- Hotel Holiday Inn Vienna South wird von der NOVUM Group betrieben

# Fertigstellungen 2019/20



## STOP SHOP Sremska Mitrovica (SRB)

- Eröffnung Ende August 2019
- 22 Shops auf 7.000 m<sup>2</sup>
- Vermietungsgrad: 100%
- 10. STOP SHOP in Serbien
- Mieter: Intersport, Deichmann, DM, CCC, New Yorker, Pet Zone u.a.

## STOP SHOP Siedlce (PL)

- Eröffnung plangemäß am 26. März 2020 mit Mietern der Grundversorgung (coronabedingt)
- 24 Shops auf 14.100 m<sup>2</sup>
- Vermietungsgrad: 99%
- 10. STOP SHOP in Polen
- Mieter: LPP (Sinsay, House, Cropp), CCC, Jysk, Hebe u. a.



# Projektentwicklungen – 3,9% des Portfoliowerts



Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Erw. Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erw. Mieterlöse bei Vollvermietung in MEUR	Erw. Yield nach Fertigstellung in %
Österreich	2	76,2	42,9%	26,2	25.898	102,4	4,1	4,1%
Deutschland	1	66,8	37,6%	60,9	21.253	160,3	5,8	4,5%
Polen	1	10,3	5,8%	7,9	14.191	20,2	1,6	8,7%
Rumänien	2	24,2	13,7%	16,9	27.956	41,1	3,6	8,8%
<b>Aktive Projekte</b>	<b>6</b>	<b>177,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>111,9</b>	<b>89.298</b>	<b>324,0</b>	<b>15,1</b>	<b>5,2%</b>
In Vorbereitung	6	22,0						
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>12</b>	<b>199,4</b>						

# Ankäufe 2019: Warsaw Spire (PL)

## Die Zahlen\*

Mietfläche	71.600 m <sup>2</sup>
Immobilienwert bei Ankauf	MEUR 386,0
Mieterlöse (e)	MEUR ~ 19,6 p. a.
Bruttorendite	5,1%
Vermietungsgrad	99,0%
Fertigstellung	2016
Closing	Juli 2019

\* Daten wie bei Erwerb bekanntgegeben

# Ankäufe 2019: Palmovka Open Park (CZ)



## Die Zahlen\*

Mietfläche	25.800 m <sup>2</sup>
Immobilienwert	MEUR 76,4
Mieterlöse (e)	MEUR ~ 4,4 p. a.
Bruttorendite	5,8%
Vermietungsgrad	92,5%
Fertigstellung	2018
Closing	Juli 2019

\* Daten wie bei Erwerb bekanntgegeben



# Ankäufe 2019: 6 STOP SHOPS SLO/PL

## Die Zahlen\*

Mietfläche	54.000 m <sup>2</sup>
Mieterlöse (e)	MEUR ~ 6,6 p. a.
Bruttorendite	8,6%
Vermietungsgrad	Voll vermietet
Mieter	Deichmann, Takko, Kik, DM, Spar, New Yorker u. a.

\* Daten wie bei Erwerb bekanntgegeben



- Highlights
- Portfolio-Update
- **Zahlen und Finanzierung**
- Status COVID-19
- Ausblick
- Anhang

# GuV – Konzernergebnis um mehr als 60% gestiegen

Werte in MEUR		2019	2018	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Mieterlöse</b>	1	279,9	236,9	43,0	18,1%
Weiterverrechnete Betriebskosten		85,5	90,8	-5,3	-5,9%
Sonstige Umsatzerlöse		1,3	6,1	-4,7	-78,4%
<b>Umsatzerlöse</b>		366,7	333,8	32,9	9,9%
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen		-57,4	-64,0	6,5	10,2%
Betriebskostenaufwendungen		-101,9	-95,7	-6,1	-6,4%
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	2	207,3	174,0	33,3	19,1
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	3	-5,1	27,2	-32,3	n/a
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	4	-12,4	-4,3	-8,0	≤ -100,0%
Sonstige betriebliche Erträge		6,2	6,1	0,0	0,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-46,1	-50,0	3,8	7,6%
<b>Operatives Ergebnis</b>		149,9	153,1	-3,2	-2,1%
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	5	195,7	6,0	189,7	≥ +100,0%
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		345,6	159,1	186,5	≥ +100,0%
Netto-Finanzierungsaufwand	6	-63,4	-61,5	-1,9	-3,1%
FX-Veränderungen und sonst. Finanzergebnis	7	-10,5	-2,5	-8,1	≤ -100,0%
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	8	78,4	108,2	-29,8	-27,5%
<b>Finanzergebnis</b>		4,5	44,2	-39,8	-89,9%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		350,1	203,3	146,7	72,2%
Steuern	9	-2,5	14,0	-16,5	n/a
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		347,5	217,3	130,2	59,9%
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	10	4,6	0,3	4,3	≥ +100,0%
<b>Konzernergebnis</b>		352,1	217,5	134,6	61,9%

## Kommentare

1. Bereinigt um Umgliederungen i. H. v. MEUR 16,4 aus der Erstanwendung von IFRS 16 betrug der Anstieg MEUR 26,6 oder 11,2%. 2020 wird aus den im 2. HJ 2019 erfolgten Zukäufen weiteres Mietwachstum erwartet.
2. Bereinigt um IFRS-16-Umgliederungen und Personalaufwendungen beträgt die Marge 79,0% (2018: 75,6%).
3. Vorjahreswert durch Recycling von historischen Differenzen aus der FX-Umrechnung in GuV deutlich positiv beeinflusst
4. Gestiegene Baukosten und Aufwendungen für Immobilienvorräte führten zu negativen Effekten im Ergebnis aus Immobilienentwicklung.
5. Folge der positiven Marktentwicklung in Deutschland und Österreich, aber auch in allen übrigen Kernländern
6. Finanzierungsaufwand trotz höheren Finanzierungsvolumens um 5,6% oder MEUR 3,8 verbessert; Finanzertrag im Vergleich zu 2018 um MEUR 5,7 gesunken
7. Davon MEUR -6,9 Bewertung von Zinsderivaten
8. V.a. Ergebnisbeitrag der S IMMO Beteiligung
9. Davon MEUR -8,5 laufender Steueraufwand und MEUR 6,0 latenter Steuerertrag
10. Steuerrückerstattungen aus Russland (Teil des Kaufvertrags mit der Fort Group)

# FFO 1 um mehr als 30% verbessert

Werte in TEUR	GuV 2019	Anpassungen	FFO 2019
Ergebnis aus Asset Management	207.339	423	207.762
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.079	5.079	
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-12.377	12.377	
Sonstige betriebliche Erträge	6.156	-3.059	3.097
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46.144	3.248	-42.896
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>149.895</b>	<b>18.068</b>	<b>167.963</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	195.683	-195.683	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>345.578</b>	<b>-177.615</b>	<b>167.963</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>4.473</b>	<b>-48.638</b>	<b>-44.165</b>
<b>EBT/FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO)</b>	<b>350.051</b>	<b>-226.253</b>	<b>123.798</b>
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exkl. S IMMO)			1,16
Dividende von S IMMO			13.650
<b>FFO 1 vor Steuern (inkl. S IMMO)</b>			<b>137.448</b>
FFO 1 je Aktie vor Steuern (inkl. S IMMO)			1,29
<b>Unter Berücksichtigung Zinsabgrenzung Anleihe 2023:</b>			
<b>FFO 1 vor Steuern (inkl. S IMMO)</b>			<b>137.448</b>
Zinsabgrenzung Anleihe 2023		-12.118	-12.118
<b>FFO 1 vor Steuern (inkl. S IMMO) angepasst</b>			<b>125.330</b>
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach Zinsabgrenzung			1,18
Anzahl der Aktien (lt. EPS-Berechnung) für die Berechnung:			106.567.143

Guidance 2019 für  
FFO 1 in Höhe von  
MEUR >128,0  
deutlich übererfüllt ✓

FFO 1 (vor Steuern)  
MEUR **137,4** +30,2%  
(2018: MEUR 105,6)

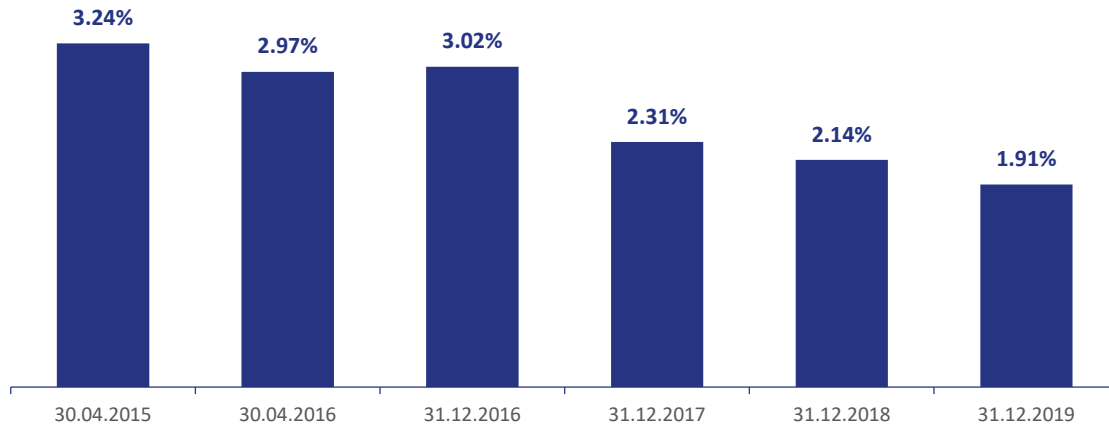
FFO 1 (vor Steuern)/Aktie  
EUR **1,29** +34,4%  
(2018: EUR 0,96)

# Highlights

- S&P hat im Jänner 2019 ein **IG-Rating** für die IMMOFINANZ vergeben und dieses im Februar 2020 bestätigt: BBB- mit stabilem Ausblick
- Emission einer **Benchmark-Anleihe** i. H. v. MEUR 500,0 im Jänner 2019 mit Kupon von 2,625% und vier Jahren Laufzeit sichert Zugang zu weiterer Finanzierungsquelle
- Sehr **gute Liquiditätsausstattung** i. H. v. MEUR 345,1 (12/2018: MEUR 632,0) nach Abschluss des Aktienrückkaufs und der im 2. Halbjahr erfolgten Immobilienzukaufe
- Abschluss einer unbesicherten und wieder ausnutzbaren **Kreditlinie über MEUR 100,0** im März 2020 sichert weitere finanzielle Flexibilität
- Unbelasteter **Asset-Pool** auf MEUR 1.434,0 (27,3%) bzw. MEUR 1.949,8 (33,8% inkl. Aktien der S IMMO) deutlich erhöht
- Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten auf **vier Jahre gestiegen** (12/2018: 3,25 Jahre)

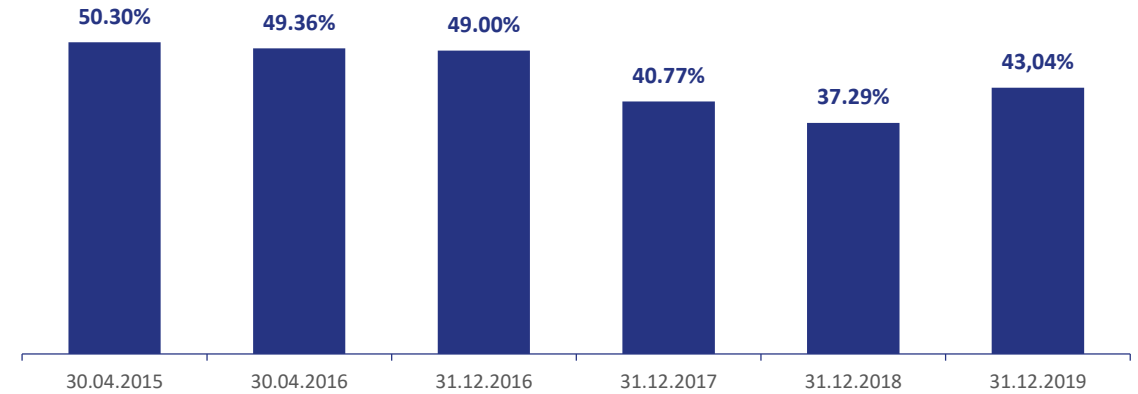
# Konservative Finanzierungsstruktur

## Finanzierungskosten (inkl. Hedging)



- 100% der Finanzierungen in Euro erfolgt
- **Finanzierungskosten** (gewichteter durchschnittlicher Zinssatz inkl. Hedgingkosten) erneut **auf 1,91% gesunken**

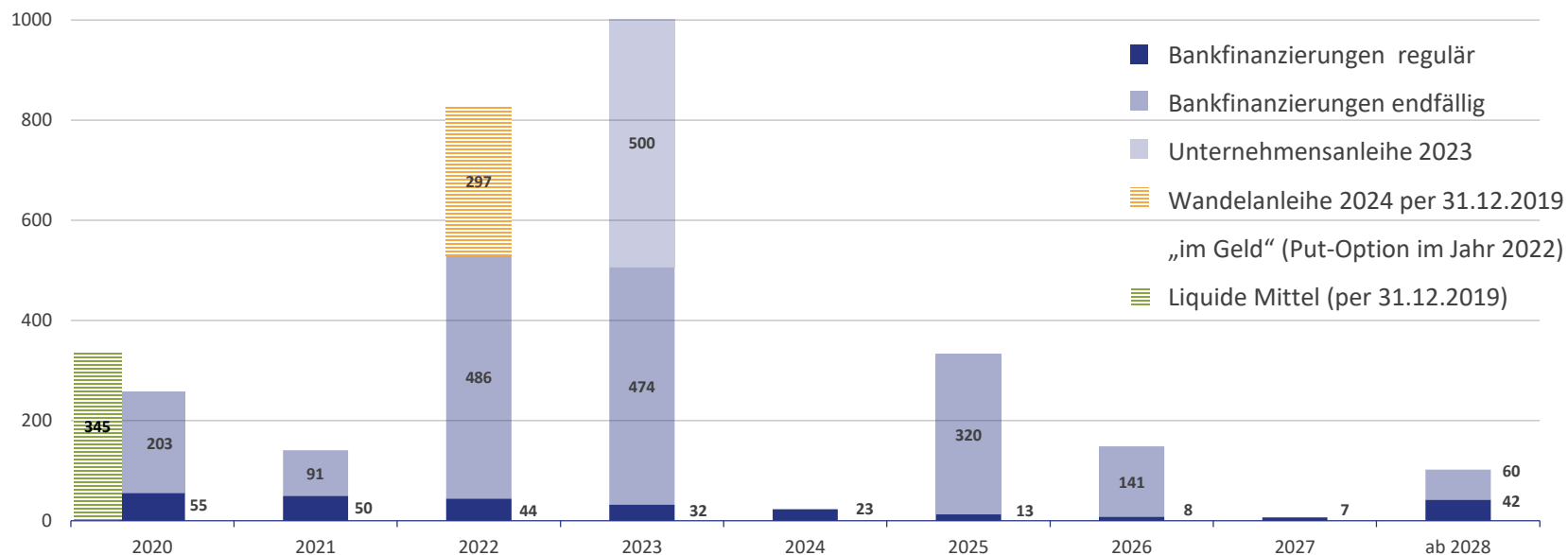
## Netto-LTV



- Netto-LTV bei 43,0% (12/2018: 37,3%) nach Veranlagung der überschüssigen Liquidität
- Zielkorridor: **Netto-LTV bei ~45,0%**

# Solide aufgestellt mit IG-Rating

Fälligkeitsstruktur nach Geschäftsjahren per 31.12.2019



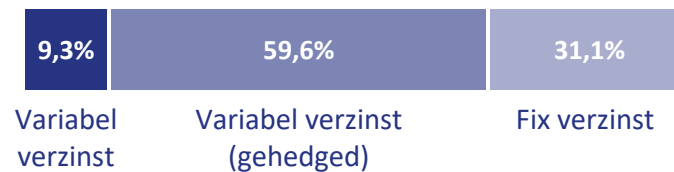
- Im März 2020 abgeschlossene Kreditlinie über MEUR 100,0 sichert weitere finanzielle Flexibilität
- Wandelanleihe 2024 per 31. Dezember 2019 „im Geld“ (Strike Price: EUR 21,4; Ultimokurs: EUR 23,9) – per 31. März 2020 (Kurs: EUR 16,26) nicht „im Geld“

Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.12.2019

Gewichteter Durchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in %<sup>1</sup>

Wandelanleihe in EUR <sup>2</sup>	285.807,6	1,50%
Anleihe in EUR	506.161,4	2,63%
Bankverbindlichkeiten in EUR <sup>3</sup>	2.036.279,5	1,79%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.828.248,6</b>	<b>1,91%</b>

Hedgingquote: 90,7% (12/2018: 73,8%)



<sup>1</sup> Auf Basis nomineller Restschuld

<sup>2</sup> Nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings ab 24. Jänner 2019 Kuponreduktion um 50 Basispunkte auf 1,5%

<sup>3</sup> Inkl. IFRS 5

- Highlights
- Portfolio-Update
- Zahlen und Fakten
- **Status COVID-19**
- Ausblick
- Anhang



# Aktuelle Auswirkungen auf unser Portfolio

<b>Portfolio per 31.12.2019</b>	<b>Office</b>	<b>Retail</b>
Fair Value in MEUR gem. Portfoliobericht	3.024	1.673
Vermietbare Fläche in tsd. m <sup>2</sup>	1.036	955
Mieterlöse Q4 gem. Portfoliobericht in MEUR	39,3	33,9
SQM geöffnet per 17.4.2020	95,8%	27,5%

## **Retail-Portfolio per 31.12.2019**

Vermietbare Fläche in tsd. m <sup>2</sup>	955
SQM geöffnet per 17.4.2020	27,5%
Erhaltene Mieterlöse März & April in % bereinigt <sup>1</sup>	53,6%

<sup>1</sup> Um Polen bereinigte Gesamtsumme aufgrund von verzögerter Rechnungslegung, da Mieten mit Monatsmitte vorgeschrieben

## **Einzelhandel**

- Behördliche **Einschränkungen in allen Ländern**, mit Ausnahme der Grundversorgung (Lebensmittel, Apotheke, Banken, Drogerien etc.)
- Mieten für März 2020 regulär vorgeschrieben und **für April 2020 gestundet**, um Retailer zu entlasten
- Mieterlöse für März und April 2020 trotz gewährter Stundungen im Ausmaß von **insgesamt 53,6% lukriert** (per 17.4.2020), obwohl nur 27,5% der gesamten Retail-Flächen geöffnet waren
- Fortgeschrittene **Verhandlungen mit den 20 größten Retailern**, die insgesamt rd. 50% des gesamten Portfolios abdecken, um partnerschaftliche Lösungen für die Krisenmonate zu finden

# Aktuelle Auswirkungen auf unser Portfolio

Auswirkungen COVID-19	AT		DE		PL		RO		CZ		SK		HU		Sonstige	
	Office	Retail	Office	Retail	Office	Retail	Office	Retail	Office	Retail	Office	Retail	Office	Retail	Office	Retail
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	166.226	60.251	103.665	n/a	252.122	158.002	190.916	151.926	122.536	96.079	35.592	152.079	148.792	135.320	15.995	201.383
Rechtl. Verpflichtung, Miete zu bezahlen	Ja	Nein	Kündigungsschutz		Ja	Nein	Recht auf Stundung		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
SQM geöffnet per 17.04.2020 in %	91,5%	37,3%	99,6%	n/a	97,0%	39,9%	97,9%	25,4%	92,0%	20,0%	98,9%	13,6%	95,5%	29,5%	94,5%	28,2%
Erwartete Lockerung von Maßnahmen	Ab 05/2020 generelle Retail-Öffnung erwartet		Ab 20.04.2020 Retail-Einheiten <800 m <sup>2</sup> eröffnet		Keine Information betreffend Lockerung		Keine offiziellen Informationen betreffend Lockerungen der Einschränkungen		27.04. Geschäfte <200 m <sup>2</sup> , 11.05 Geschäfte <1000 m <sup>2</sup> , aber nicht in Vivo!		Keine offiziellen Informationen betreffend Lockerungen der Einschränkungen		Keine offiziellen Informationen betreffend Lockerungen der Einschränkungen		RS/HR: Keine offiziellen Informationen betreffend Lockerungen der Einschränkungen	

<sup>1</sup> Sonstige Immobilienbestände nicht enthalten

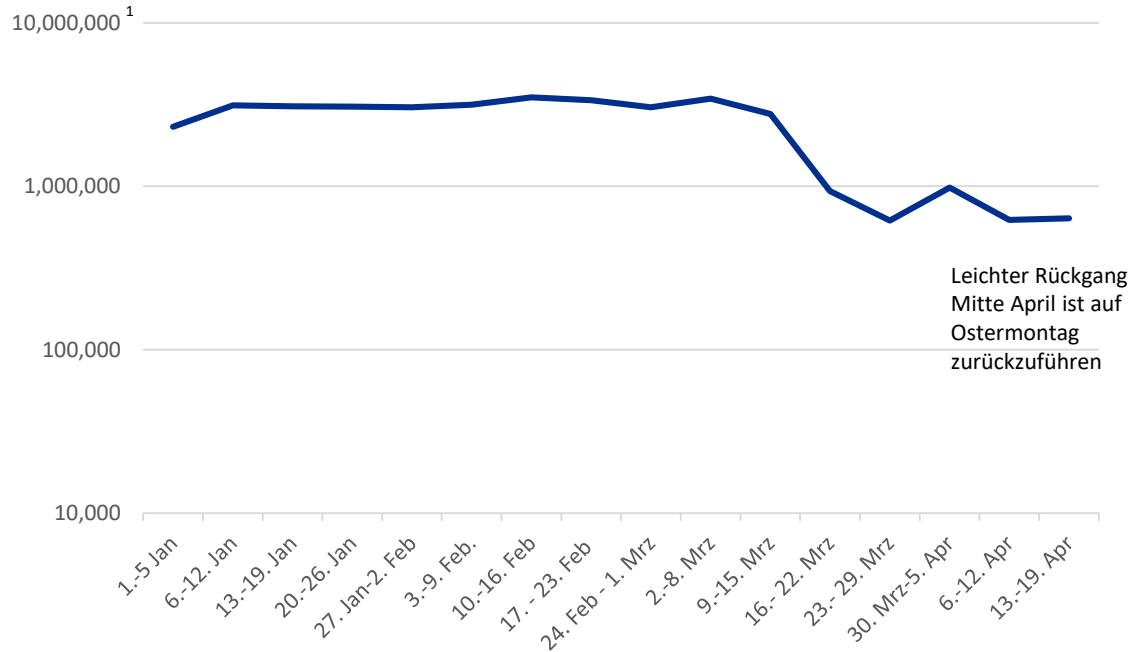
Office-Portfolio per 31.03.2020 (COVID-19-beeinträchtigte Sektoren)	Anteil nach Mieterlösen
Retail (exkl. Lebensmittel)	4,4%
Tourismus	3,8%
Media & Entertainment	2,7%
Restaurants & Cafes	0,8%
Transportation	0,6%
Automotive	0,1%

## Büro

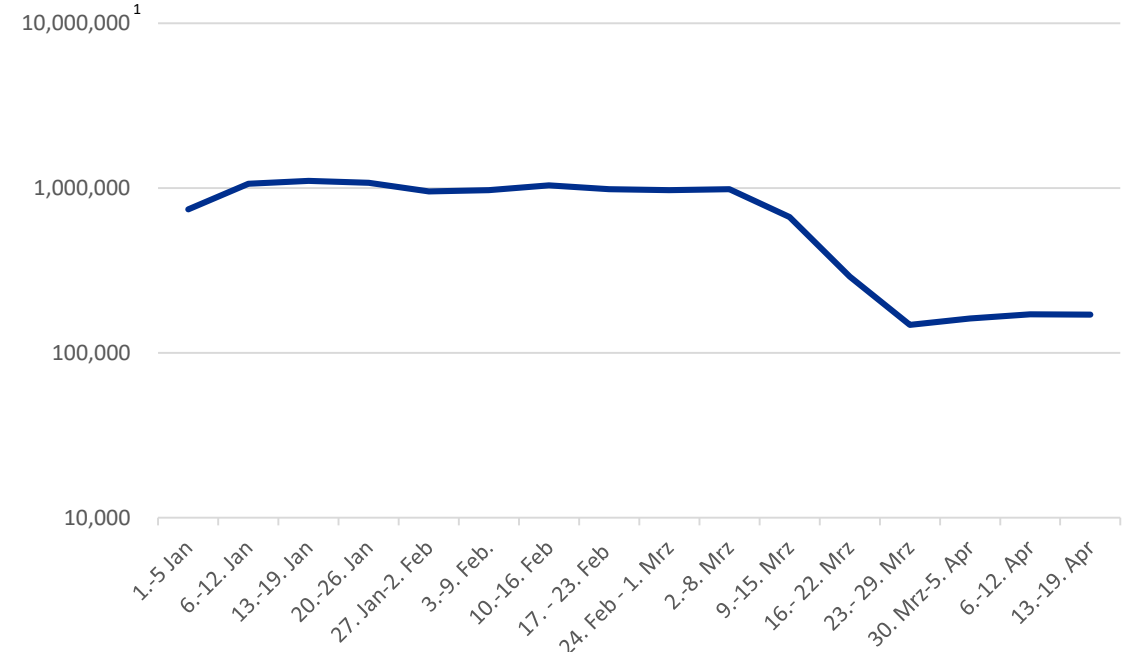
- Keine behördlichen Restriktionen für den Betrieb von Büroimmobilien, lediglich geringer Prozentsatz von Retail- und Gastronomieflächen von Einschränkungen umfasst

# Retail – Footfall-Entwicklung seit Krisenbeginn

STOP SHOP Portfolio YTD



VIVO! Portfolio YTD

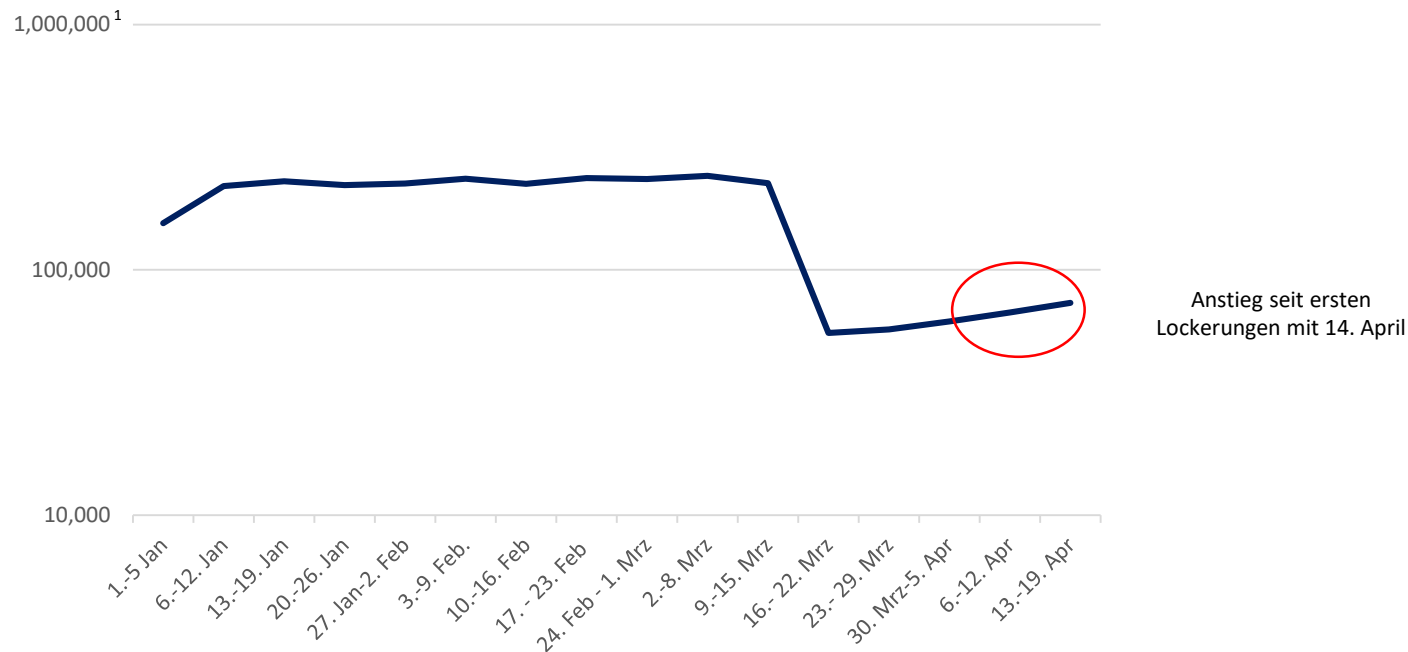


- Starker Rückgang der Besucherzahlen ab dem ersten März-Wochenende, als die behördlichen Beschränkungen (zeitlich versetzt) in den einzelnen Märkten starteten
- Maßnahmen sehen vorübergehende Schließung von Einzelhandelsbetriebsstätten vor; ausgenommen sind dabei in der Regel Geschäfte der Grundversorgung, wie Lebensmittelgeschäfte und Apotheken, Drogerien, Postämter, Banken, Tiernahrung etc.

1) Logarithmische Skalierung

# Retail – Erste Lockerungen in AT, Footfall steigt wieder

## STOP SHOP Portfolio (AT) YTD



- Erste Lockerungen in Österreich: Seit 14. April dürfen neben den Einzelhandelsstätten der Grundversorgung auch Shops mit einer Verkaufsfläche von <400 m<sup>2</sup> wieder offen halten; daher ist seit Mitte April wieder ein Anstieg der Besucherzahlen zu verzeichnen
- Österreichische Regierung hat angekündigt, dass sämtliche Geschäfte ab 2. Mai wieder offen halten dürfen; das betrifft allerdings noch nicht die Gastronomie

<sup>1)</sup> Logarithmische Skalierung

# Maßnahmen in der Krise

## **Intensiver Dialog mit den Mietern, um die gegenwärtige Situation gemeinsam zu bewältigen**

- Gewährung notwendiger Unterstützung durch Mietstundungen bei gleichzeitiger Kompensation durch Verhandlung von Mietvertragsverlängerungen, Erhöhung von Umsatzmieten, Verstärkung von Sicherheiten etc.
- Ablehnung opportunistischer Anfragen nach Mietreduktion.

## **Kostensenkungen und Stärkung der Konzernliquidität**

- Immobilienverkäufe: zusätzliche Liquidität durch bereits abgeschlossene Verkäufe im Q1 2020 generiert (rd. MEUR 18,0); weitere Immobilienverkäufe im Zuge der Portfolio-Optimierung in Umsetzung
- Geringes Volumen an laufenden Projektentwicklungen (MEUR 111,9; davon MEUR 31,7 bankfinanziert); zukünftige Projekte verschoben
- Stopp sämtlicher in Evaluierung befindlicher Ankäufe von Immobilien (ohne Kosten)
- Aufschub nicht-zeitkritischer Instandhaltungsmaßnahmen
- Reduktion von Betriebskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen
- Evaluierung und Inanspruchnahme von Steuerstundungen und Steuerersparnissen
- Aussetzung von Kapitaltilgungen mit Banken in Verhandlung bzw. bereits umgesetzt

# Bewertung

- Internationale Immobilienbewerter gehen hinsichtlich der langfristigen Folgen der COVID-19-Pandemie in aktuellen Stellungnahmen von **keinen nachhaltigen Verschlechterungen** für den Immobilienmarkt aus; begründet wird dies mit den unverändert hohen Veranlagungsmitteln und der weiterhin hohen Attraktivität von Immobilien in der Asset Allocation:

*JLL: „The differential between real estate yields and government bond yields remains at or near all-time highs. Given this, we expect to see continued flows (and potentially an increase) of capital into real estate over the medium to long term. As such, the yield impact of COVID-19 is predicted to be minimal.”<sup>1</sup>*

*CBRE: „While real estate yields may be marginally impacted in the near term, the long term outlook remains positive.”<sup>2</sup>*

*BNP: „Insgesamt wurden bei den im ersten Quartal abgeschlossenen Verkäufen, von denen sich eine Vielzahl bereits Anfang des Jahres in fortgeschrittenen Verhandlungsstadium befanden, vergleichbare Renditen wie Ende 2019 erzielt. Da seit den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Krise noch keine nennenswerten neu zu verhandelnden Objekte verkauft wurden, sind demzufolge noch keine Anpassungen zu konstatieren.”<sup>3</sup>*

- Langfristige Auswirkungen auf die Immobilienbewertung werden stark von der Dauer der Krise und der Verfügbarkeit von Liquidität abhängen; keine Änderung des Niedrig-Zinsumfelds in Sicht, dies sollte den Immobiliensektor stützen
- Konservative Bewertungspolitik der IMMOFINANZ: Im Geschäftsjahr 2019 beliefen sich die Aufwertungen auf nur 3,7% bezogen auf das gesamte Portfolio (Neubewertungen MEUR 193,3 / Portfoliowert MEUR 5.185,6<sup>4</sup>)
- Die Immobilienbewertung erfolgt in allen Ländern in EUR, da auch die Mietverträge in EUR abgeschlossen sind oder die Mieten an den EUR gekoppelt sind; daher sind derzeit keine wesentlichen Effekte aus aktuellen Währungsentwicklungen auf die Immobilienbewertung zu erwarten

<sup>1</sup> Jones Lang LaSalle: COVID-19 – Global Real Estate Implications

<sup>2</sup> CBRE: Potential Impacts of COVID-19 on EMEA Real Estate

<sup>3</sup> BNP: At a Glance Q1 2020 – Retail Investment Market Deutschland

<sup>4</sup> Portfoliowert inklusive Right of Use aus IFRS 16

# Währungsabsicherung

Tschechien CZK

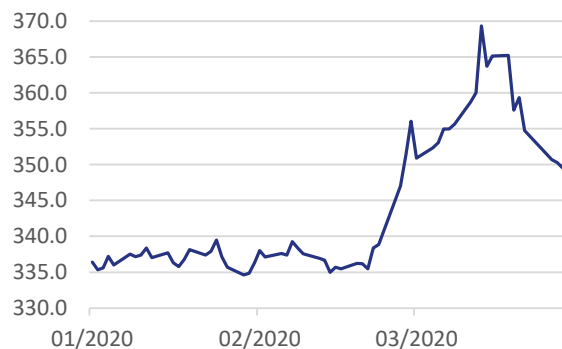
Ungarn HUF

Polen PLN

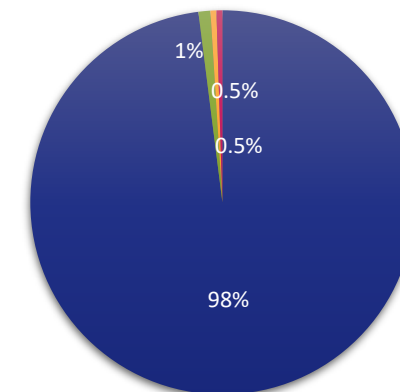
5 Jahre



3 Monate



Mieteinnahmen nach Währung



■ EUR ■ PLN ■ CZK ■ HUF

- **100% der Finanzierungen** in EUR abgeschlossen
- **98% der Mieteinnahmen** in EUR denominiert oder an den EUR gekoppelt
- Folglich **minimaler Einfluss von Wechselkursentwicklungen** gegenüber CEE-Währungen

- Highlights
- Portfolio-Update
- Zahlen und Fakten
- Status COVID-19
- **Ausblick**
- Anhang



# Proaktive Maßnahmen für die Zeit nach COVID-19

Intensiver Dialog mit den Mietern, um die Situation gemeinsam zu bewältigen und die Zukunft zu gestalten

- **Fortgeschrittene Verhandlungen** mit den 20 größten Retailern, die insgesamt rd. 50% des gesamten Portfolios abdecken
- Gewährung notwendiger Unterstützung durch **Mietstundungen**

## Kostensenkungen und Stärkung der Konzernliquidität

- Kompensation temporärer Rückgänge bei den Mieterlösen durch **Kosteneinsparungen**
- Absicherung der **starken Liquiditätsposition**

## Aktives Marketing zur Bewerbung wieder öffnender Geschäfte

- Online- und Offline-Marketingkonzepte, um den **Footfall bei Retail-Flächen rasch wieder herzustellen**
- **Analyse von Besucherfrequenzen** durch vorhandene technische Systeme und Ableitung von konkreten Maßnahmen

## Back-to-Office

- Unterstützung von Office-Mietern bei der **Entwicklung von Back-to-Office-Konzepten** mit Fokus auf Raumkonzepte, Distanzregelung, Desinfektion, Schutzmaßnahmen, Zugangsregelungen etc.

# Gute Positionierung der drei Marken

## Wettbewerbsvorteil von STOP SHOP und VIVO!

- Rund zwei Drittel der vermietbaren Einzelhandelsfläche entfallen auf Standorte der Marke STOP SHOP, die in der Lockerungsphase **schneller wieder öffnen können** (siehe Österreich – direkter Eintritt vom Parkplatz in den jeweiligen Shop, geringere Fläche je Shop)
- Kosteneffiziente Retail-Konzepte und hoher Standardisierungsgrad ermöglichen **attraktive Miet- und Betriebskosten** für Mieter
- Starke Fokussierung auf kostengünstige Produkte des **Convenience-Segments**, die auch in einem wirtschaftlich schwierigeren Umfeld nachgefragt werden

## Wettbewerbsvorteil von myhive

- Fokus auf **hochqualitative, innovative Bürolösungen** unter der Marke myhive
- myhive Vermietungskonzepte bieten Flexibilität, die **für Großmieter im aktuellen Umfeld noch wichtiger** wird:
  - Flexible Kombination aus fixen Arbeitsplätzen, Homeoffice und Arbeiten aus anderen myhive Gebäuden
  - Teilweise kurzfristige Erweiterungsflächen für Projektarbeit, auch in anderen myhive Gebäuden
  - Kurzfristigere Vertragsbindung
  - Geringerer Investitionsbedarf für unsere Mieter
  - Alle Services inklusive

# Liquidität und Dividende

## Finanzierungsstruktur und Liquidität

- **Starke Liquiditätsposition** von derzeit rd. MEUR 350,0
- Zusätzliche unbesicherte und revolving ausnutzbare **Konzernkreditlinie in Höhe von MEUR 100,0** per 31. März für zwei Jahre zugesichert
- **Geringer Refinanzierungsbedarf** von MEUR 203,0 in 2020 und MEUR 91,0 in 2021
- Aussetzung der Prüfung von Finanzkennzahlen und der Kapitaltilgungen mit Banken in Verhandlung
- **Reduktion der Kapitaltilgungen** im Q2 2020 bereits um rd. 25% im Büro und um rd. 50% im Einzelhandel (in Summe rd. MEUR 11,4 für das GJ 2020 ); weitere Reduktion von Kapitaltilgungen im Retail in Verhandlung

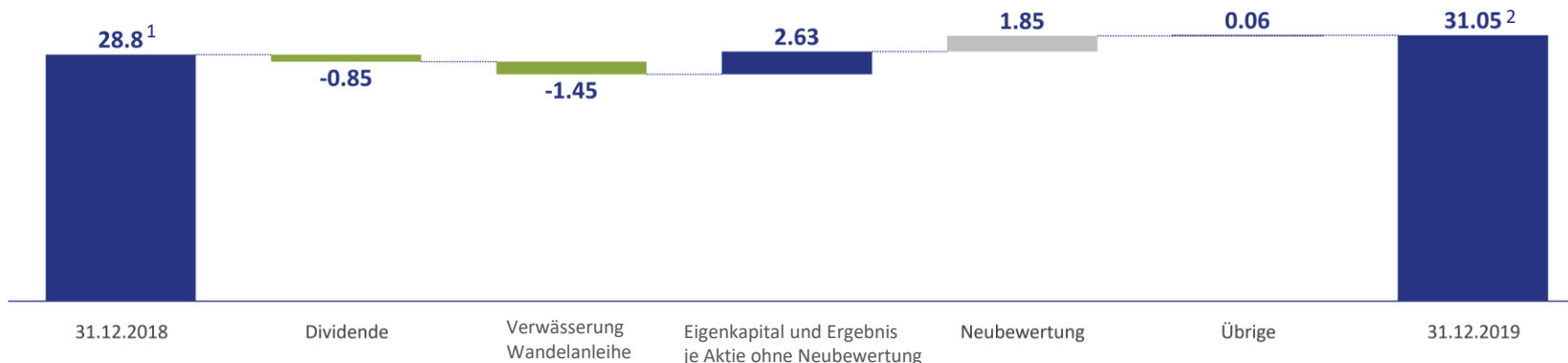
## Hauptversammlung und Dividende

- Verschiebung der 27. ordentlichen **Hauptversammlung auf 1. Oktober 2020**, um allen Aktionären die Möglichkeit einer persönlichen Teilnahme einzuräumen
- Ziel ist es, 75% des im Geschäftsjahr 2019 erwirtschafteten FFO 1 an die Aktionäre auszuschütten
- Entscheidung über den **Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt mit der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen 2020**; bis dahin werden die Auswirkungen der COVID-19-Krise laufend evaluiert

- Highlights
- Portfolio-Update
- Zahlen und Fakten
- Status COVID-19
- Ausblick
- **Anhang**

# Entwicklung EPRA NAV und Buchwert je Aktie

## Entwicklung EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)



<sup>1</sup>Aktienanzahl 31.12.2018  
in Tausend: 107.143 (unverwässert)

<sup>2</sup>Aktienanzahl 31.12.2019  
in Tausend: 114.780 (verwässert)

EPRA NAV je Aktie

**+7,8%**

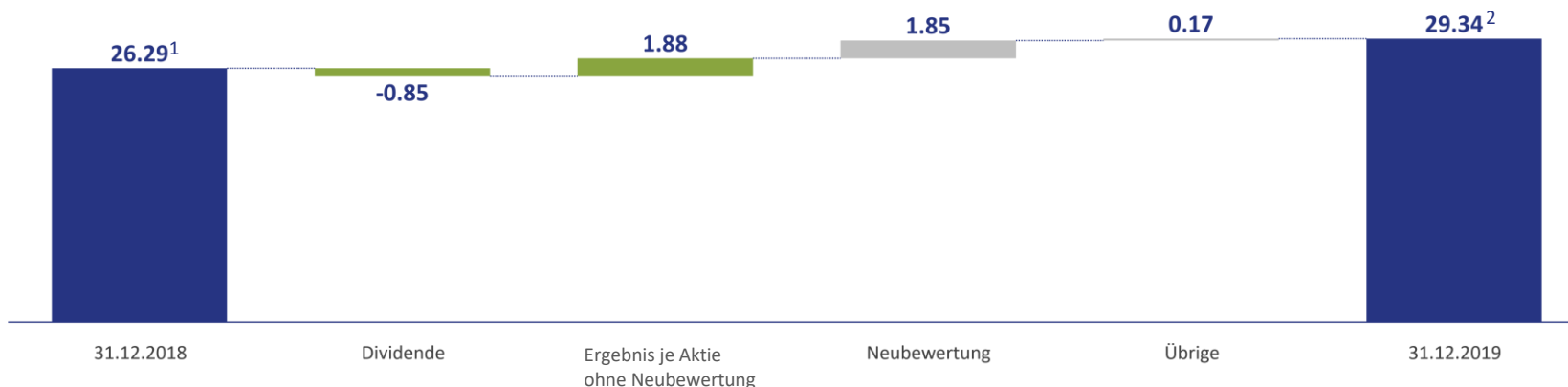
(verwässert)

EPRA NAV je Aktie

**+15,8%**

(bereinigt um Dividende und unverwässert)

## Entwicklung Buchwert je Aktie in EUR



<sup>1</sup>Aktienanzahl 31.12.2018  
in Tausend: 107.143

<sup>2</sup>Aktienanzahl 31.12.2019  
in Tausend: 100.877

Buchwert je Aktie

**+11,6%**

# Mieterlöse like-for-like: positive Entwicklung

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zum Geschäftsjahr 2018 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für 2019 einen Anstieg um MEUR 5,5 oder 2,9% auf MEUR 192,2 auf.

Im Bürobereich belief sich das Wachstum auf 2,6% und im Einzelhandelsbereich auf 3,3%.

Bestandsimmobilien <sup>1</sup> Daten zum 31.12.2019	Anzahl der Immobilien	Buchwert 2019 in MEUR	Buchwert 2019 in %	Mieterlöse 2019 in MEUR	Mieterlöse 2018 in MEUR	Veränderung in MEUR
Österreich	23	700,7	22,2%	34,8	34,1	0,6
Deutschland	2	131,4	4,2%	6,9	6,5	0,4
Polen	21	647,9	20,5%	40,0	39,4	0,6
Tschechien	16	343,7	10,9%	20,2	19,3	0,9
Ungarn	23	504,6	16,0%	31,1	29,4	1,7
Rumänien	16	489,3	15,5%	34,0	33,4	0,6
Slowakei	19	216,5	6,9%	15,7	15,1	0,5
Weitere Länder	11	121,8	3,9%	9,7	9,5	0,2
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>131</b>	<b>3.155,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>192,2</b>	<b>186,7</b>	<b>5,5</b>
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, Anpassungen gemäß IFRS 15 bzw. 16 und Projektentwicklungen				87,7		
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>279,9</b>		
Büro	48	1.994,3	63,2%	104,5	101,9	2,7
Einzelhandel	80	1.160,9	36,8%	87,7	84,9	2,8
Sonstige	3	0,7	0,0%	0,0	0,0	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>131</b>	<b>3.155,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>192,2</b>	<b>186,7</b>	<b>5,5</b>

<sup>1</sup> 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. Die Shopping Center VIVO! Bratislava (Slowakei) und VIVO! Cluj-Napoca (Rumanien) sind aufgrund von umfangreichen Modernisierungen in der Like-for-like-Betrachtung nicht enthalten.

# Bewertungsergebnis like-for-like: +4,0 %

Eine Like-for-like-Betrachtung ergibt für das Geschäftsjahr 2019 einen positiven Bewertungseffekt i. H. v. MEUR 122,7 (2018: MEUR 10,7) oder 4,0%.

Neben Österreich und Deutschland zeigten auch die einzelnen CEE-Länder eine positive Entwicklung.

Bestandsimmobilien <sup>1</sup> Daten zum 31.12.2019	Anzahl der Immobilien	Buchwert 2019 in MEUR	Bewertungseffekt 2019 in MEUR
Österreich	23	700,7	57,6
Deutschland	2	131,4	14,2
Polen	21	647,9	8,4
Tschechien	16	343,7	3,6
Ungarn	23	504,6	24,4
Rumänien	16	489,3	11,0
Slowakei	19	216,5	3,7
Weitere Länder	11	121,8	-0,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>131</b>	<b>3.155,9</b>	<b>122,7</b>
<b>Büro</b>	<b>48</b>	<b>1.994,3</b>	<b>97,6</b>
davon myhive	21	1.089,5	31,2
<b>Einzelhandel</b>	<b>80</b>	<b>1.160,9</b>	<b>25,1</b>
davon VIVO! Shopping Center	8	415,9	3,4
davon STOP SHOP Retail Park	71	739,8	21,8
Sonstige	3	0,7	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>131</b>	<b>3.155,9</b>	<b>122,7</b>

<sup>1</sup> 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. Die Shopping Center VIVO! Bratislava (Slowakei) und VIVO! Cluj-Napoca (Rumanien) sind aufgrund von umfangreichen Modernisierungen in der Like-for-like-Betrachtung nicht enthalten.

# Kennzahlen

## Vermögenskennzahlen 31.12.2019

Bilanzsumme	in MEUR	6.385,1
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	46,0%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.483,1
Liquide Mittel	in MEUR	345,1
Loan to Value (netto)	in %	43,0%
Gearing	in %	86,0%
Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate	in %	1,9%
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4,0

## EPRA-Kennzahlen 31.12.2019

EPRA Net Asset Value (verwässert)	in MEUR	3.563,7
EPRA Net Asset Value je Aktie (verwässert)	in EUR	31,05
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.516,1
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	30,63
EPRA Leerstandsquote	in %	3,2%

## GJ 2019

EPRA-Ergebnis	in MEUR	190,9
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,79
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspez. Bereinigungen	in MEUR	178,5
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	1,67
EPRA Net Initial Yield	in %	5,7%

## Aktienkennzahlen 31.12.2019

Buchwert je Aktie	in EUR	29,34
Ultimokurs der Aktie	in EUR	23,90
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie	in %	23,0%
Gesamtzahl der Aktien		112.085.269
davon Anzahl eigener Aktien		11.208.526
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.678,8
<b>Q1–4 2019</b>		
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	3,37
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	3,03

## Ergebniskennzahlen GJ 2019

Mieterlöse	in MEUR	279,9
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	207,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-5,1
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-12,4
Operatives Ergebnis	in MEUR	149,9
Neubewertungen	in MEUR	193,3
EBIT	in MEUR	345,6
Finanzergebnis	in MEUR	4,5
EBT	in MEUR	350,1
Konzernergebnis	in MEUR	352,1
FFO 1 vor Steuern	in MEUR	137,4
FFO 1 vor Steuern je Aktie	in EUR	1,29



# Kontakt und Finanzkalender

## Investor Relations

### Bettina Schragl

T: +43 1 88090-2290

M: investor@immofinanz.com

### Simone Korbelius

T: +43 1 88090-2291

M: investor@immofinanz.com

## Finanzkalender

Q1 2020 Ergebnis	27.05.2020 <sup>1</sup>
Q1 2020 Zwischenbericht	28.05.2020
Q1–2 2020 Ergebnis	26.08.2020 <sup>1</sup>
Q1–2 2020 Finanzbericht	27.08.2020
27. ordentliche Hauptversammlung	01.10.2020
Erwarteter Dividendenzahltag	07.10.2020
Q1–3 Ergebnis	25.11.2020 <sup>1</sup>
Q1–3 Zwischenbericht	26.11.2020

## Börsensymbole

Wiener Börse	IIA
Warschauer Börse	IIA
ISIN	AT0000A21KS2
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IIA AV

<sup>1</sup> Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse