

## IMMOFINANZ steigert operatives Ergebnis im Q1 2020 deutlich um 18%, negatives Bewertungsergebnis wegen Covid-19

- Mieterlöse und Ergebnis aus Asset Management verbessern sich um 13,4% bzw. 18,1%
- FFO 1 (vor Steuern) um 3,6% auf EUR 29,1 Mio. und FFO 1 je Aktie um 11,5% auf EUR 0,29 gestiegen
- Konzernergebnis aufgrund negativer Bewertungseffekte bei EUR -37,6 Mio.
- Starke Liquiditätsposition von EUR 312,5 Mio. sowie unbesicherte Konzernkreditlinie in Höhe von EUR 100,0 Mio.
- Covid-19-Update: 79% der Retail-Flächen im Portfolio wieder offen und deutliche Erholung der Besucherzahlen seit Wiedereröffnung vor allem im Retail Park Bereich; dennoch Auswirkungen noch nicht voll abschätzbar

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1 2020	Δ IN %	Q1 2019 <sup>1</sup>
Mieterlöse	74,0	13,4%	65,2
Ergebnis aus Asset Management	59,5	18,1%	50,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1,8	n.a.	1,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-0,7	83,8%	-4,6
Operatives Ergebnis	43,5	18,0%	36,8
EBIT	-1,5	n.a.	43,9
Finanzergebnis	-30,3	-62,1%	-18,7
Konzernergebnis	-37,6	n.a.	30,4
FFO 1 (vor Steuern)	29,1	3,6%	28,1
FFO 1/Aktie (vor Steuern) in EUR	0,29	11,5%	0,26

<sup>1</sup>Vergleichszahlen wurden angepasst

Die IMMOFINANZ verzeichnete im Startquartal 2020 eine sehr gute operative Entwicklung: Die Mieterlöse verbesserten sich um 13,4% auf EUR 74,0 Mio. vor allem als Folge des Portfoliowachstums durch Zukäufe und Fertigstellungen sowie einer positiven Like-for-like-Entwicklung der Mieterlöse um 1,9%. Das Ergebnis aus Asset Management stieg um 18,1% auf EUR 59,5 Mio. und das operative Ergebnis um 18,0% auf EUR 43,5 Mio. Im Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten in Höhe von EUR -45,0 Mio. spiegeln sich jedoch negative Auswirkungen der Covid-19-Pandemie wider. Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR -37,6 Mio.

„Wir sind operativ stark ins Jahr gestartet und profitieren dabei von unserem hochwertigen Portfoliowachstum. Die Covid-19-Krise hat uns ab Mitte März gebremst, aber wir arbeiten konsequent an deren Bewältigung. Mittlerweile sind auch 79% unserer Retail-Flächen wieder geöffnet. Wir wollen gestärkt aus dieser Krise gehen und den Wachstumskurs der IMMOFINANZ fortsetzen. Dabei gilt unser Fokus weiterhin den Assetklassen Office und Retail sowie unserer Markenstrategie“, sagt Ronny Pecik, CEO der IMMOFINANZ.

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) verbesserte sich um 3,6% auf EUR 29,1 Mio. (Q1 2019: EUR 28,1 Mio.). In diesem FFO 1 ist die im Jänner 2020 erstmals erfolgte, jährliche Kuponzahlung für die Unternehmensanleihe 2023 in Höhe von EUR 13,1 Mio. als Aufwand vollständig berücksichtigt. Der FFO 1 je Aktie verbesserte sich auf EUR 0,29 (Q1 2019: EUR 0,26). Bei Glättung dieser Kuponzahlung über das Gesamtjahr belief sich der FFO 1 im Q1 2020 auf EUR 38,9 Mio. (plus 38,7% im Vergleich zum Q1 2019).

## Vermietungsgrad stabil auf hohem Niveau

Das Immobilienportfolio umfasst per Ende März 2020 211 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 5,1 Mrd. Der Großteil davon – 92,2% oder rund EUR 4,7 Mrd. – sind Bestandsobjekte. Davon entfallen 64,7% auf den Büro- und 35,2% auf den Einzelhandelsbereich. Der Vermietungsgrad liegt nahezu unverändert bei hohen 96,4% (31. Dezember 2019: 96,8%). Die Bruttorendite beträgt 6,1% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,4% auf Basis der Mietvorschreibung.

## Robuste Bilanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 45,9% (31. Dezember 2019: 46,0%). Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 312,5 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 345,1 Mio.). Der Netto-Loan-to-Value liegt mit 43,8% (12/2019: 43,0%) unter dem Zielwert von rund 45,0%. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten belaufen sich unverändert auf 1,90% p.a. inklusive Derivate (31. Dezember 2019: 1,91%). Die Hedging-Quote ist stabil bei hohen 90,8% (31. Dezember 2019: 90,7%), und der unbelastete Asset-Pool (Immobilienvermögen und S IMMO-Aktien) beträgt EUR 1,9 Mrd. bzw. 33,4% (31. Dezember 2019: EUR 1,9 Mrd. bzw. 33,8%).

Der unverwässerte EPRA NAV je Aktie erhöhte sich per 31. März 2020 auf EUR 31,95 (31. Dezember 2019: verwässert EUR 31,05). Bei der Berechnung des EPRA NAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2019 – keine Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. März 2020 „nicht im Geld“ war. Der Buchwert je Aktie beträgt EUR 28,69 (31. Dezember 2019: EUR 29,34).

## Covid-19-Update

Wie angekündigt, hat die IMMOFINANZ unmittelbar mit Beginn der Covid-19-Krise zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um die potenziellen negativen Auswirkungen auf den Konzern so gering wie möglich zu halten. Dazu zählen u.a. der Aufschub nicht zeit-kritischer Instandhaltungsmaßnahmen, die Reduktion von Betriebskosten und sonstiger betrieblicher Aufwendungen, die Reduktion von regulären Kapitaltilgungen von Bankfinanzierungen, der Stopp sämtlicher in Prüfung befindlicher Ankäufe von Immobilien sowie die Evaluierung von Steuerstundungen und Steuerersparnissen. Darüber hinaus wurde die sehr gute Liquiditätsposition von EUR 312,5 Mio. per Ende März durch den Abschluss einer zusätzlichen unbesicherten Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. weiter gestärkt.

Beginnend in Österreich kam es ab Mitte April in fast allen Ländern, in denen die IMMOFINANZ Retail-Immobilien besitzt, zu einer schrittweisen Aufhebung der gesetzlichen Regelungen zur Eindämmung von Covid-19. Derzeit sind 79% der gesamten Retail-Fläche im Konzern wieder geöffnet. Ausnahme ist Rumänien, wo die vier VIVO! Shopping Center noch geschlossen sind. „Wir machen auch sehr gute Fortschritte beim Abschluss von Vereinbarungen mit unseren größten Retail-Mietern hinsichtlich fairer Lösungen für die Krisenmonate und die Wiedereröffnungs-Phase. Dennoch ist es noch zu früh, die Auswirkungen dieser Pandemie voll abzuschätzen. Dank unserer operativen Performance sowie unserer soliden Liquiditätsposition und Finanzierungsstruktur sind wir für die aktuellen Herausforderungen unverändert gut positioniert“, sagt Dietmar Reindl, COO der IMMOFINANZ.

Bei den Besucherzahlen in den Retail-Immobilien zeigt sich seit der schrittweisen Wiedereröffnung eine deutlich positive Entwicklung vor allem im Bereich der Retail Parks. So wurden in den STOP SHOPS zuletzt mit rund 3,2 Mio. Besuchern pro Woche wieder Werte wie zu Jahresbeginn erzielt. Diese Entwicklung spiegelt den

Wettbewerbsvorteil des STOP SHOP-Konzepts wider: one-stop-shopping mit direktem Eintritt vom Parkplatz in den jeweiligen Shop und verringerte Kontaktmöglichkeiten.

## Ergebnisentwicklung Q1 2020 im Detail

Die **Mieterlöse** verbesserten sich um 13,4% oder EUR 8,8 Mio. auf EUR 74,0 Mio. Das ist vor allem auf die im zurückliegenden Jahr erfolgten Zukäufe und Fertigstellungen von Immobilien zurückzuführen. Die Immobilienaufwendungen liegen mit EUR -12,4 Mio. um 9,7% über dem Vorjahresniveau (Q1 2019: EUR -11,3 Mio.), wobei sich das Immobilienvermögen per 31. März 2020 deutlich auf EUR 4,9 Mrd. erhöhte (Q1 2019: EUR 4,0 Mrd.). Die in den Betriebskostenaufwendungen ausgewiesenen Leerstandkosten sanken um 13,4% auf EUR -1,8 Mio. Insgesamt verbesserte sich das **Ergebnis aus Asset Management** um 18,1% auf EUR 59,5 Mio. (Q1 2019: EUR 50,4 Mio.). Die bereinigte Marge aus Ergebnis aus Asset Management/Mieterlöse erhöhte sich damit auf 82,2% (um Personalaufwendungen bereinigtes Ergebnis aus Asset Management/um IFRS-16-Effekte bereinigte Mieterlöse; Q1 2019: 81,6%).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** beträgt EUR -1,8 Mio. (Q1 2019: EUR 1,0 Mio.). Das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** hat sich auf EUR -0,7 Mio. verbessert (Q1 2019: EUR -4,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 29,2% auf EUR -13,8 Mio. (Q1 2019: EUR -10,7 Mio.). Der Anstieg der darin enthaltenen Personalaufwendungen ist überwiegend auf einen Einmaleffekt (Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand der Gesellschaft) zurückzuführen. Das **operative Ergebnis** verbessert sich somit um 18,0% auf EUR 43,5 Mio. (Q1 2019: EUR 36,8 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten** beträgt aufgrund negativer Auswirkungen der Covid-19-Pandemie EUR -45,0 Mio. (Q1 2019: EUR 7,1 Mio.). Das entspricht 0,9% des IFRS-Immobilienvermögens. Im Zuge einer internen Immobilienbewertung wurden leicht gestiegene Markttrenditen, vor allem im Einzelhandelsbereich, im Portfolio reflektiert.

Der Finanzierungsaufwand hat sich bei einem um 9,4% gestiegenen Finanzierungsvolumen infolge der Immobilienankäufe auf EUR -19,5 Mio. (Q1 2019: EUR -14,9 Mio.) erhöht. Darüber hinaus war der Vergleichswert des Vorjahres positiv mit EUR 4,2 Mio. durch die Kuponreduktion der Wandelanleihe 2024 beeinflusst (Anpassung der Effektivzinsmethode). Das sonstige Finanzergebnis mit EUR -5,3 Mio. (Q1 2019: EUR -7,9 Mio.) resultiert überwiegend aus der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund der Niedrigzinsphase.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR -4,2 Mio. (Q1 2019: EUR 4,9 Mio.). Davon entfallen EUR -5,5 Mio. auf den Ergebnisanteil der S IMMO. Insgesamt beträgt das **Finanzergebnis** somit EUR -30,3 Mio. (Q1 2019: EUR -18,7 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beträgt EUR -31,8 Mio. (Q1 2019: EUR 25,3 Mio.) und die Ertragsteuern EUR -5,9 Mio. Das **Konzernergebnis** kommt somit bei EUR -37,6 Mio. (Q1 2019: EUR 30,4 Mio.) zu liegen. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (unverwässert) von EUR -0,37 (Q1 2019: EUR 0,28).

Die Zwischenmitteilung der IMMOFINANZ AG für das 1. Quartal 2020 zum Stichtag 31. März 2020 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 28. Mai 2020 abrufbar.

## Über die IMMOFINANZ

*Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in sieben Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei setzt die IMMOFINANZ stark auf ihre Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO!*

*(Einzelhandel) und myhive (Büro), die ein Qualitäts- und Serviceversprechen darstellen. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 5,1 Mrd., das sich auf mehr als 210 Objekte verteilt. Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet. Weitere Information: <http://www.immofinanz.com>*

**Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:**

Bettina Schragl

Head of Corporate Communications and Investor Relations

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

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

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