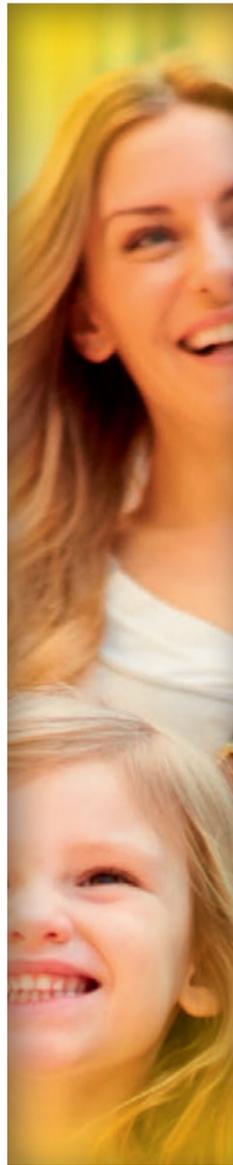


Konzernzwischenmitteilung 1. Quartal 2020



IMMOFINANZ

Inhalt

Kennzahlen	4
------------------	---

Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung	6
EPRA-Finanzkennzahlen	9
Finanzierung	12
Portfoliobericht	14
Konzernbilanz	20
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	21
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	22
Konzern-Geldflussrechnung	23
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	24
Ergänzende Informationen	26



Kennzahlen

Ergebnis

		Q1 2020	Q1 2019	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	74,0	65,2	13,4
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	59,5	50,4	18,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-1,8	1,0	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-0,7	-4,6	83,8
Operatives Ergebnis	in MEUR	43,5	36,8	18,0
Neubewertungen	in MEUR	-46,8	6,3	n. a.
EBIT	in MEUR	-1,5	43,9	n. a.
Finanzergebnis	in MEUR	-30,3	-18,7	-62,1
EBT	in MEUR	-31,8	25,3	n. a.
Konzernergebnis	in MEUR	-37,6	30,4	n. a.
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung) ¹	in MEUR	29,1	28,1	3,6
FFO 1 je Aktie vor Steuern ¹	in EUR	0,29	0,26	11,5

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel Geschäftsentwicklung

Vermögen

		31.03.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	6.258,0	6.385,1	-2,0
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	45,9	46,0	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.468,6	2.483,1	-0,6
Liquide Mittel ¹	in MEUR	312,5	345,1	-9,4
Loan-to-Value (netto)	in %	43,8	43,0	n. a.
Gearing	in %	87,3	86,0	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	1,9	1,9	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten ²	in Jahren	3,8	4,0	-6,3

¹ Inklusiv zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

² Wandelanleihe 2024 aufgrund einer Put-Option der Anleiheinhaber in 2022 dargestellt; Laufzeitende 2024.

Immobilienvermögen

		31.03.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		211	213	-0,9
Vermietbare Fläche	in m ²	1.997.214	2.001.063	-0,2
Vermietungsgrad	in %	96,4	96,8	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	6,1	6,2	n. a.
Rendite Mietvorschreibung ¹	in %	6,4	6,5	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	5.058,7	5.122,1	-1,2
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.427,6	1.434,0	-0,4

¹ Gemäß Portfoliobericht

EPRA¹

		31.03.2020	31.12.2019	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.223,4	3.563,7	-9,5
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	31,95	31,05	2,9
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.177,8	3.516,1	-9,6
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	31,50	30,63	2,8
EPRA-Leerstandsquote ²	in %	3,4	3,2	n. a.
		Q1 2020	Q1 2019	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	6,6	15,8	-58,2
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,07	0,14	-54,7
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	11,8	13,0	-9,0
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,12	0,12	-1,3
EPRA Net Initial Yield	in %	5,8	6,1	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	29,7	137,8	-78,5

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel EPRA-Finanzkennzahlen

² Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios.

Aktienkennzahlen

		31.03.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	28,69	29,34	-2,2
Ultimokurs der Aktie	in EUR	16,26	23,90	-32,0
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	49,1	23,0	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269	112.085.269	0,0
davon Anzahl eigene Aktien		11.208.526	11.208.526	0,0
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	1.822,5	2.678,8	-32,0
		Q1 2020	Q1 2019	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	-0,37	0,28	n. a.
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	-0,37	0,25	n. a.

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 die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Konzern- zwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ ist operativ sehr gut ins Geschäftsjahr 2020 gestartet: 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. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) verbesserte sich um 3,6% auf EUR 29,1 Mio. (Q1 2019: EUR 28,1 Mio.) und enthält vollständig die erstmals erfolgte jährliche Kuponzahlung für die Unternehmensanleihe 2023 in Höhe von EUR 13,1 Mio. als Aufwand.

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019 ¹
Mieterlöse	73.990	65.230
Ergebnis aus Asset Management	59.466	50.355
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.807	1.028
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-747	-4.617
Sonstige betriebliche Erträge	363	771
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.813	-10.694
Operatives Ergebnis	43.462	36.843
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-44.988	7.104
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-1.526	43.947
Finanzergebnis	-30.267	-18.669
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-31.793	25.278
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-37.648	25.294
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	5.136
Konzernergebnis	-37.648	30.430

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Ergebnis aus Asset Management, aus Immobilienverkäufen und aus Entwicklung

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. 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 bereinigte Marge erhöhte sich damit auf 82,2% (um Personalaufwendungen bereinigtes Ergebnis aus Asset Management/um IFRS-16-Effekte bereinigte Mieterlöse; Q1 2019: 81,6%).

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 Leerstandskosten 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.).

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.).

Operatives Ergebnis

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 Einmal-effekt (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.).

Bewertungsergebnis

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

Finanzierungsergebnis und Steuern

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). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betragen 1,90% p. a. (31. Dezember 2019: 1,91%; 31 März 2019: 1,94%). 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.).

Konzernergebnis

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. zu liegen. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (unverwässert) von EUR -0,37 (Q1 2019: EUR 0,28).

Funds from Operations (FFO)

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. vollständig berücksichtigt. Der FFO 1 je Aktie verbesserte sich auf EUR 0,29 (Q1 2019: EUR 0,26).

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	GuV Q1 2020	Anpassungen	FFO Q1 2020	FFO Q1 2019
Ergebnis aus Asset Management	59.466	11	59.477	50.652
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.807	1.807		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-747	747		
Sonstige betriebliche Erträge	363	-180	183	574
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.813	5.068	-8.745	-10.739
Operatives Ergebnis	43.462	7.453	50.915	40.487
Sonstiges Bewertungsergebnis	-44.988	44.988		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-1.526	52.441	50.915	40.487
Finanzierungsaufwand	-19.541			
Finanzierungsertrag	359			
Wechselkursveränderungen	-1.613			
Sonstiges Finanzergebnis	-5.310			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-4.162			
Finanzergebnis	-30.267	8.424	-21.843	-12.437
EBT/FFO 1 vor Steuern			29.071	28.050
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR			0,29	0,26
Anzahl der Aktien (lt. EPS-Berechnung) für die Berechnung			100.876.743	109.362.447

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.03.2020	in %	31.12.2019	in %
Immobilienvermögen	4.892.755		4.985.257	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	225.153	84,2	199.439	83,6
Immobilienvorräte	907		868	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	147.590		154.622	
Sonstige Vermögenswerte	55.080	0,9	55.771	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	442.715	7,1	478.191	7,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	182.963	2,9	169.826	2,7
Liquide Mittel	310.789	5,0	341.161	5,3
Aktiva	6.257.952	100,0	6.385.135	100,0
Eigenkapital	2.870.130	45,9	2.937.145	46,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	286.223	4,6	285.807	4,5
Finanzverbindlichkeiten	2.530.158	40,4	2.580.381	40,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	196.040	3,1	197.667	3,1
Sonstige Verbindlichkeiten	103.328	1,7	108.849	1,7
Latente Steuerschulden	272.073	4,3	275.286	4,3
Passiva	6.257.952	100,0	6.385.135	100,0

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,3 Mrd. und somit 84,2% 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.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 442,7 Mio., davon entfallen EUR 440,8 Mio. auf die S IMMO. Bezogen auf die rund 19,5 Mio. von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der S IMMO ergibt sich ein Buchwert je Aktie von EUR 22,6 (31. Dezember 2019: EUR 24,3).

EPRA-Finanzkennzahlen

Net Asset Value (NAV) und Triple Net Asset Value (NNNAV)

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV 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 unverwässerte EPRA NAV je Aktie erhöhte sich per 31. März 2020 auf EUR 31,95 (31. Dezember 2019: verwässert EUR 31,05). Der unverwässerte EPRA NNNAV je Aktie stieg auf EUR 31,50 (31. Dezember 2019: verwässert EUR 30,63).

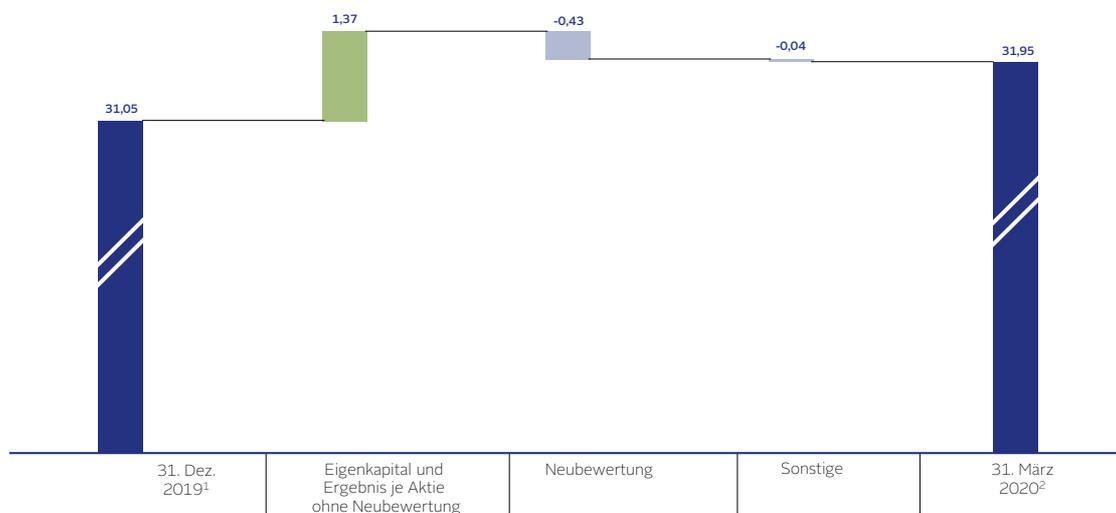
Der Buchwert je Aktie betrug EUR 28,69 (31. Dezember 2019: EUR 29,34).

Die Berechnung des NAV und des NNNAV stellt sich wie folgt dar:

	31.03.2020		31.12.2019	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	2.893.904		2.960.094	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024	0		285.807	
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.893.904		3.245.901	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	0,1		2,1	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	22.651		18.311	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	335.585		327.275	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-4.528		-3.590	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.185		-24.184	
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien (in 1.000 Stück)		100.877		100.877
Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)		0		13.903
EPRA NAV	3.223.427	31,95	3.563.715	31,05
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-22.651		-18.311	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-23.795		-30.240	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	10.477		11.150	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-9.678		-10.253	
EPRA NNNAV	3.177.780	31,50	3.516.061	30,63

Die European Public Real Estate Association (EPRA) empfiehlt, beginnend mit dem Jahresabschluss 2020, eine überarbeitete Version der Net Asset Value (NAV) Kennzahlen zu veröffentlichen. Voraussichtlich werden die beiden bekannten Kennzahlen NAV und NNNAV per Ende 2020 durch drei neue Kennzahlen Net Tangible Assets (NTA), Net Reinstatement Value (NRV) und Net Disposal Value (NDV) ersetzt.

EPRA NAV Bridge



¹ Aktienanzahl 31. Dezember 2019 in Tausend: 114.780 (verwässert)

² Aktienanzahl 31. März 2020 in Tausend: 100.877 (unverwässert)

EPRA-Ergebnis je Aktie

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich im 1. Quartal 2020 auf EUR 0,07 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,12 je Aktie.

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019 ¹
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	100.877	109.362
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	-37.373	25.972
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	45.799	-6.050
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.807	-1.027
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-45	0
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	5.671	7.028
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Beteiligungserwerbe (Share Deals)	0	6
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-8.975	-10.085
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-279	-52
EPRA-Ergebnis	6.606	15.791
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	0,07	0,14
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	4.938	-4.915
Fremdwährungsgewinne und -verluste	1.613	1.107
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-1.309	1.036
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	11.847	13.019
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR	0,12	0,12

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

EPRA Net Initial Yield

Die EPRA Net Initial Yield reduzierte sich im Vergleich zu Q1 2019 von 6,1% auf 5,8%.

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Immobilienvermögen	4.919.543	4.000.789
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.268	1.267
abzüglich unbebaute Grundstücke	-169.640	-171.820
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.268	0
Gesamtimmobilienvermögen	4.749.903	3.830.236
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	93.098	72.774
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.843.001	3.903.011
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	311.779	266.162
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-33.161	-26.428
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-8
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	278.618	239.727
EPRA Net Initial Yield in %	5,8	6,1

EPRA-Leerstandsquote

Die EPRA-Leerstandsquote liegt bei 3,4% (31. Dezember 2019: 3,2%). Die STOP SHOP Retail Parks weisen mit 1,7% per 31. März 2020 den geringsten Leerstand auf.

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Werte in %	Bestandsimmobilien zum 31.03.2020	Bestandsimmobilien zum 31.12.2019
Österreich	4,8	4,9
Deutschland	1,2	1,7
Polen	1,9	1,7
Tschechien	3,7	3,2
Ungarn	2,3	2,8
Rumänien	4,5	5,0
Slowakei	5,9	5,5
Weitere Länder	3,7	0,7
IMMOFINANZ	3,4	3,2

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Werte in %	Bestandsimmobilien zum 31.03.2020	Bestandsimmobilien zum 31.12.2019
Büro	4,1	4,2
davon myhive	4,1	4,6
Einzelhandel	2,5	1,9
davon VIVOI/Shopping Center	3,3	2,7
davon STOP SHOP/Retail Park	1,7	1,2
IMMOFINANZ	3,4	3,2

EPRA-Investitionsausgaben

Die Investitionen in Projektentwicklungen betrafen im 1. Quartal 2020 mit EUR 26,0 Mio. v. a. ein Büroprojekt im Düsseldorfer Medienhafen, die Modernisierung einer bestehenden Büroimmobilie am Standort myhive am Wienerberg und einen STOP SHOP im polnischen Siedlce, der am 26. März 2020 unter Einhaltung der behördlichen Beschränkungen gemäß Covid-19 eröffnet wurde.

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Akquisitionen	0	106.480
Projektentwicklungen	26.025	25.818
Bestandsportfolio like-for-like ¹	3.641	5.529
EPRA-Investitionsausgaben	29.666	137.826

¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die im genannten Zeitraum vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuaquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

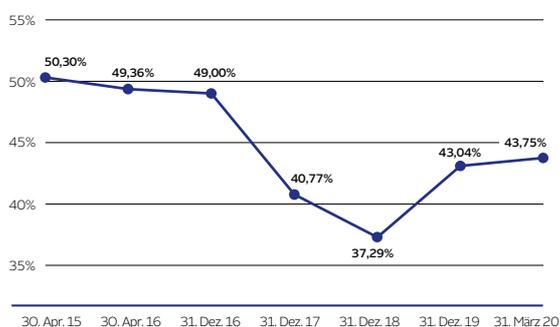
Finanzierung

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* belaufen sich zum 31. März 2020 auf EUR 2,8 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 2,8 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) betragen EUR 312,5 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 345,1 Mio.) und die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, liegt bei EUR 2,5 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 2,5 Mrd.). Der Rückgang der liquiden Mittel ist u. a. auf die im 1. Quartal erfolgten Kuponzahlungen für die Unternehmensanleihe 2023 und die Wandelanleihe 2024 (insgesamt EUR 15,3 Mio.) zurückzuführen.

Per Ende März 2020 hat die IMMOFINANZ AG eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Diese kann innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität. Zum Berichtsstichtag ist diese Konzernkreditlinie nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 45,9% (31. Dezember 2019: 46,0%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 43,8% (31. Dezember 2019: 43,0%).

Entwicklung des Netto-LTV



Berechnung des Netto-LTV per 31. März 2020

	Werte in TEUR
Buchwerte der Finanzierungen ¹	2.781.036,0
- Liquide Mittel ²	-312.453,6
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.468.582,4
Buchwerte der Immobilien ³ & EPRA NAV der S IMMO ⁴	5.642.205,1
Netto-LTV in %	43,75

¹ Inklusive IFRS-5-Werte, exklusive IFRS-16-Werte

² Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

³ Exklusive Right of Use, Werte gemäß IFRS 16

⁴ 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 23,31 pro Aktie per 31. März 2020

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 78,1 Mio.; inklusive IFRS 5

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 31. März 2020 inklusive der Derivate auf 1,90% p. a. (31. Dezember 2019: 1,91% p. a.). Die Hedging-Quote liegt stabil bei 90,8% (31. Dezember 2019: 90,7%).

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 31. März 2020 EUR 1.427,6 Mio. bzw. 27,5% (31. Dezember 2019: EUR 1.434,0 Mio. bzw. 27,3%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Inklusive der Aktien der S IMMO (bewertet zum EPRA NAV), die ebenfalls unbelastet sind, erhöht sich dieser Wert auf EUR 1.882,1 Mio. bzw. 33,4%.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. März 2020 setzen sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.03.2020	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Wandelanleihe ²	286.222,9	1,50
Unternehmensanleihe	496.837,4	2,63
Bankverbindlichkeiten ³	1.997.975,7	1,79
IMMOFINANZ	2.781.036,0	1,90

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

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

³ Inklusive IFRS 5

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. März 2020 auf EUR 2.781,0 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 31. März 2020 auf EUR 797,2 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 797,2 Mio.). Dabei handelt es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 und einer Put-Option der Anleiheinhaber zum Nominale im Jahr 2022 sowie um eine Unternehmensanleihe, die im Jänner 2019 emittiert wurde und eine Laufzeit bis 27. Jänner 2023 hat.

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 31.12.2019 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2020 in TEUR	Nominale per 31.03.2020 in TEUR
Unternehmensanleihe	XS1935128956	27.01.2023	2,63	500.000	0	500.000
Wandelanleihe	XS1551932046	24.01.2022 ¹	1,50 ²	297.200	0	297.200
IMMOFINANZ			2,21	797.200	0	797.200

¹ Fälligkeit zur Put-Option; Laufzeitende 2024

² Unter Berücksichtigung der Kuponreduktion um 50 Basispunkte seit 24. Jänner 2019 nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings auf 1,5% gesunken

Im 1. Quartal 2019 erhielt die IMMOFINANZ AG das langfristige Emittenten-Rating BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings. Auf Basis dieses Investment-Grade-Ratings wurde eine Benchmark-Anleihe über EUR 500 Mio. mit einem fixen Kupon von 2,625% p. a. emittiert. S&P Global Ratings bestätigte das Rating im Zuge des jährlichen Review-Prozesses im Februar 2020.

Im Zusammenhang mit der Emission dieser unbesicherten Anleihe hat sich die IMMOFINANZ AG zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet, die auf Basis des konsolidierten Abschlusses gemäß IFRS ermittelt werden:

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 31.03.2020 in %
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 60,0	44,0
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 45,0	29,9
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0	390,3

¹ Die Werte beziehen sich auf die letztgültige Berechnung gemäß Anleihebedingungen zum oder vor dem Stichtag.

Portfoliobericht

Zum 31. März 2020 umfasst das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 211 Objekte* (31. Dezember 2019: 213) mit einem Portfoliowert von EUR 5.058,7 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 5.122,1 Mio.) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. Davon entfällt mit EUR 4.664,8 Mio. bzw. 92,2% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 225,2 Mio. bzw. 4,5% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 168,7 Mio. bzw. 3,3% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten. Aus geografischer Sicht befinden sich 50,6% des Immobilienportfolios in Österreich, Deutschland sowie Polen und damit in den sogenannten „Developed Markets“ gemäß Klassifizierung von FTSE EPRA/NAREIT.

Aufgrund der Anwendung von IFRS 16 seit dem 1. Quartal 2019 ergeben sich Abweichungen zwischen den im Portfoliobericht dargestellten und den in der Bilanz enthaltenen Werten. 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	743,3	100,7	30,5	874,4	17,3
Deutschland	8	573,5	75,9	0,6	650,0	12,8
Polen	25	1.019,3	14,7	0,0	1.034,0	20,4
Tschechien	18	534,3	0,0	0,0	534,3	10,6
Ungarn	26	492,4	2,5	10,9	505,8	10,0
Rumänien	47	670,0	30,4	92,8	793,2	15,7
Slowakei	21	324,1	0,0	1,2	325,2	6,4
Weitere Länder ¹	36	307,9	1,0	32,8	341,7	6,8
IMMOFINANZ	211	4.664,8	225,2	168,7	5.058,7	100,0
		92,2%	4,5%	3,3%	100,0%	

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundenbedingte Rechendifferenzen auftreten.

¹ In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Slowenien, Serbien, Kroatien, Türkei, Bulgarien

² Inklusiv Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 0,9 Mio.

* 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).

Verkäufe

Im 1. Quartal 2020 wurden Immobilien im Ausmaß von EUR 49,0 Mio. (exklusive Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen ein Bürogebäude in Polen und ein Grundstück in Rumänien.

Bestandsimmobilien

Zum 31. März 2020 weisen die 154 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.664,8 Mio. auf (31. Dezember 2019: 158 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.749,5 Mio. Buchwert). Davon entfallen 64,7% auf den Büro- und 35,2% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt in den Märkten Polen (EUR 1.019,3 Mio.), Österreich (EUR 743,3 Mio.) und Rumänien (EUR 670,0 Mio.). Die vermietbare Fläche beträgt 1.997.214 m² (31. Dezember 2019: 2.001.063 m²). Das Bestandsportfolio weist eine Bruttorendite von 6,1% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,4% auf Basis der Mietvorschreibung 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 bleibt per 31. März 2020 nahezu unverändert auf hohen 96,4% (31. März 2019: 94,9%; 31. Dezember 2019: 96,8%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 3,4% (31. Dezember 2019: 3,2%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios (weitere Angaben zu den EPRA-Finanzkennzahlen finden sich ab Seite 9). Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) beträgt per 31. März 2020 4,2 Jahre.

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term); exklusive 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 in %
Österreich	24	743,3	15,9	237.610	226.308	95,2
Deutschland	5	573,5	12,3	103.665	102.687	99,1
Polen	23	1.019,3	21,9	404.070	393.897	97,5
Tschechien	18	534,3	11,5	218.638	211.467	96,7
Ungarn	23	492,4	10,6	284.120	277.779	97,8
Rumänien	14	670,0	14,4	343.937	325.262	94,6
Slowakei	20	324,1	6,9	187.943	179.085	95,3
Weitere Länder ¹	27	307,9	6,6	217.230	209.571	96,5
IMMOFINANZ	154	4.664,8	100,0	1.997.214	1.926.057	96,4

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	9,3	5,0 (5,1)	297,5	1,3	2,0	40,0
Deutschland	5,6	3,9 (4,1)	313,0	0,5	0,9	54,6
Polen	15,3	6,0 (6,5)	529,1	1,5	2,0	51,9
Tschechien	7,3	5,5 (5,6)	306,7	1,5	1,7	57,4
Ungarn	8,3	6,7 (7,2)	240,7	1,4	1,9	48,9
Rumänien	13,1	7,8 (8,3)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	5,7	7,1 (7,5)	141,0	2,0	2,3	43,5
Weitere Länder ¹	6,3	8,2 (8,0)	87,0	1,9	1,9	28,2
IMMOFINANZ	70,9	6,1 (6,4)	1.915,0	1,3	1,8	41,1

Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	0,6		56,5	1,5	2,1	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	2,5		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen	0,0		783,1	0,0	2,2	
IMMOFINANZ	74,0		2.754,5	1,3	1,9	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR						5.058,7
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ³ in MEUR						454,5
Liquide Mittel ⁴ in MEUR			-312,5			
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR			26,5			129,0
IMMOFINANZ in MEUR			2.468,6			5.642,2
Netto-LTV in %						43,8

¹ In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Slowenien, Serbien, Kroatien

² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

³ 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 23,31 pro Aktie per 31. März 2020.

⁴ Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

Like-for-like-Mieterlöse leicht gestiegen

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zum 1. Quartal 2019 wegen bereinigt um Neuaquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für das 1. Quartal 2020 einen Anstieg um EUR 1,0 Mio. oder 1,9% auf EUR 54,2 Mio. auf. Im Bürobereich belief sich das Wachstum auf 2,4% und im Einzelhandelsbereich auf 1,2%. 2019 wurden zwei VIVO! Shopping Center modernisiert sowie neu positioniert und sind daher in den Like-for-like-Mieterlösen des Einzelhandels nicht enthalten.

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1 2020 in MEUR	Mieterlöse Q1 2019 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	23	699,1	20,6	8,9	8,9	0,0
Deutschland	4	337,1	9,9	3,6	3,7	-0,1
Polen	20	598,5	17,6	9,7	10,0	-0,3
Tschechien	16	341,1	10,1	5,3	5,0	0,3
Ungarn	23	492,4	14,5	8,3	8,0	0,3
Rumänien	13	484,5	14,3	9,7	9,0	0,7
Slowakei	19	214,7	6,3	4,1	4,0	0,1
Weitere Länder	20	223,6	6,6	4,5	4,6	0,0
IMMOFINANZ	138	3.390,9	100,0	54,2	53,2	1,0
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				19,8		
IMMOFINANZ				74,0		

Bestandsimmobilien like-for-like nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1 2020 in MEUR	Mieterlöse Q1 2019 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Büro	48	2.144,4	63,2	29,6	28,9	0,7
davon myhive	20	1.042,5	30,7	14,9	14,1	0,8
Einzelhandel	89	1.239,0	36,5	24,5	24,2	0,2
davon VIVO!/Shopping Center	8	404,4	11,9	8,0	7,9	0,1
davon STOP SHOP/Retail Park	80	829,6	24,5	16,3	16,2	0,1
Sonstige	1	7,5	0,2	0,1	0,1	0,0
IMMOFINANZ	138	3.390,9	100,0	54,2	53,2	1,0

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die 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. Die Shopping Center VIVO! Bratislava (Slowakei) und VIVO! Cluj-Napoca (Rumänien) sind aufgrund von umfangreichen Modernisierungen im Vorjahr in der Like-for-like-Betrachtung nicht enthalten.

Bestandsimmobilien Büro

Der Buchwert der 53 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 31. März 2020 auf EUR 3.016,3 Mio. (31. Dezember 2019: 53 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.024,4 Mio.) und repräsentiert somit 64,7% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 55,2% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 1. Quartal 2020. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 736,7 Mio.), Österreich (EUR 617,9 Mio.) und Deutschland (EUR 566,0 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.027.549 m² (31. Dezember 2019: 1.035.844 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2020: EUR 39,2 Mio.) weist das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,2% bzw. von 5,5% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentieren einen Buchwert von EUR 1.567,3 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 5,5% bzw. 5,8% auf Basis der Mietvorschreibung.

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2019 leicht auf 95,4% (31. März 2019: 92,5%; 31. Dezember 2019: 95,3%), die Büros der Marke myhive sind zu 95,5% vermietet. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 4,1% (31. Dezember 2019: 4,2%). Die WAULT* betrug per 31. März 2020 4,4 Jahre (31. Dezember 2019: 4,6 Jahre).

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exklusive 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 in %
IMMOFINANZ	53	3.016,3	100,0	1.027.549	980.493	95,4
davon myhive	23	1.567,3	52,0	546.646	521.876	95,5

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	39,2	5,2 (5,5)	1.271,8	1,2	1,6	42,2
davon myhive	21,4	5,5 (5,8)	677,9	1,4	1,9	43,3

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Bestandsimmobilien Einzelhandel

Der Buchwert der 100 Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 31. März 2020 auf EUR 1.641,0 Mio. (31. Dezember 2019: 100 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.672,9 Mio.) und umfasst somit 35,2% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 44,6% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 1. Quartal 2020. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 348,9 Mio., Polen mit EUR 282,6 Mio. und die Slowakei mit EUR 265,1 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 936,7 Mio. und eine Bruttorendite bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 7,9% bzw. 8,0%. Die VIVO! Shopping Center haben einen Buchwert von EUR 699,3 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 7,4% bzw. 7,8% basierend auf der Mietvorschreibung.

Die vermietbare Fläche beträgt 969.665 m² (31. Dezember 2019: 955.039 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2020: EUR 31,6 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von insgesamt 7,7% bzw. 7,9% (Mietvorschreibung) auf.

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich beträgt per 31. März 2020 97,5% (31. März 2019: 97,5%; 31. Dezember 2019: 98,3%); die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! sind zu 97,9% bzw. 97,0% vermietet. Die WAULT* betrug per 31. März 2020 3,7 Jahre (31. Dezember 2019: 3,8 Jahre).

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 in %
IMMOFINANZ	100	1.641,0	100,0	969.665	945.564	97,5
davon VIVO!/ Shopping Center	10	699,3	42,6	313.945	304.399	97,0
davon STOP SHOP/ Retail Park	89	936,7	57,1	651.288	637.422	97,9

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	31,6	7,7 (7,9)	640,3	1,6	2,0	39,0
davon VIVO!/ Shopping Center	13,0	7,4 (7,8)	203,6	1,7	2,2	29,1
davon STOP SHOP/ Retail Park	18,5	7,9 (8,0)	436,7	1,6	2,0	46,6

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

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

Projektentwicklungen

Per 31. März 2020 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 225,2 Mio. auf. Das sind 4,5% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2019: EUR 199,4 Mio. bzw. 3,4%). Davon entfallen EUR 203,1 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 22,1 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 324,0 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 160,3 Mio. bzw. EUR 102,4 Mio.

Die in Vorbereitung befindlichen Projektentwicklungen umfassen etwa die umfangreiche Modernisierung einer weiteren Büroimmobilie in Wien und die Erweiterung eines STOP SHOP Retail Parks.

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	Erwartete Yield nach Fertigstellung in % ¹
Österreich	2	83,1	40,9	19,3	25.898	102,4	4,1	4,1
Deutschland	1	75,1	37,0	52,5	21.253	160,3	5,8	4,5
Polen	1	14,5	7,1	3,3	14.191	20,2	1,6	8,9
Rumänien	2	30,4	15,0	10,8	27.956	41,1	3,6	8,8
Aktive Projekte	6	203,1	100,0	85,9	89.298	324,0	15,1	5,2
Projekte in Vorbereitung	6	22,1						
IMMOFINANZ	12	225,2						

¹ Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten.

Pipelineprojekte

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Entwicklungsprojekte, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Die Pipelineprojekte weisen per 31. März 2020 einen Buchwert von EUR 168,7 Mio. auf (31. Dezember 2019: EUR 173,2 Mio.). Davon entfallen EUR 0,9 Mio. auf Immobilienvorräte in Köln sowie der rumänischen Adama. Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte liegt auf Rumänien (EUR 92,8 Mio.). 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 31. März 2020 EUR 147,6 Mio. (inklusive aktivierter Nutzungsrechte auf Erbbaurechte) und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2019: EUR 154,6 Mio.). Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne, eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen.

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.03.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	3.1	4.892.755	4.985.257
In Bau befindliches Immobilienvermögen		225.153	199.439
Sonstige Sachanlagen		3.495	3.628
Immaterielle Vermögenswerte		24.568	24.619
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	3.2	442.715	478.191
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		69.566	65.396
Steuererstattungsansprüche		834	759
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		9.879	10.449
Latente Steuererstattungsansprüche		3.107	2.992
Langfristiges Vermögen		5.672.072	5.770.730
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		113.397	104.430
Steuererstattungsansprüche		13.197	13.324
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.3	147.590	154.622
Immobilienvorräte		907	868
Liquide Mittel		310.789	341.161
Kurzfristiges Vermögen		585.880	614.405
Aktiva		6.257.952	6.385.135
Grundkapital	3.4	112.085	112.085
Kapitalrücklagen	3.4	4.465.194	4.465.194
Eigene Aktien	3.4	-250.378	-250.378
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-195.428	-166.611
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.237.569	-1.200.196
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.893.904	2.960.094
Nicht beherrschende Anteile		-23.774	-22.949
Eigenkapital		2.870.130	2.937.145
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		281.752	281.344
Finanzverbindlichkeiten		2.243.928	2.307.684
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		53.965	50.475
Steuerschulden		3	2
Rückstellungen		18.194	18.135
Latente Steuerschulden		272.073	275.286
Langfristige Verbindlichkeiten		2.869.915	2.932.926
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		4.471	4.463
Finanzverbindlichkeiten		286.230	272.697
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		142.075	147.192
Steuerschulden		6.336	5.795
Rückstellungen		32.691	36.262
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.3	46.104	48.655
Kurzfristige Verbindlichkeiten		517.907	515.064
Passiva		6.257.952	6.385.135

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2020	Q1 2019 ¹
Mieterlöse	4.1	73.990	65.230
Weiterverrechnete Betriebskosten		22.538	21.257
Sonstige Umsatzerlöse		1.920	201
Umsatzerlöse		98.448	86.688
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-12.418	-11.317
Betriebskostenaufwendungen		-26.564	-25.016
Ergebnis aus Asset Management		59.466	50.355
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.3	-1.807	1.028
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4.4	-747	-4.617
Sonstige betriebliche Erträge	4.5	363	771
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.6	-13.813	-10.694
Operatives Ergebnis		43.462	36.843
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	4.7	-44.988	7.104
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		-1.526	43.947
Finanzierungsaufwand	4.8	-19.541	-14.944
Finanzierungsertrag	4.8	359	471
Wechselkursveränderungen		-1.613	-1.106
Sonstiges Finanzergebnis	4.8	-5.310	-7.943
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-4.162	4.853
Finanzergebnis	4.8	-30.267	-18.669
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-31.793	25.278
Laufende Ertragsteuern		-3.490	-3.842
Latente Ertragsteuern		-2.365	3.858
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-37.648	25.294
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	5.136
Konzernergebnis		-37.648	30.430
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-37.373	30.836
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-275	-406
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,37	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,37	0,25

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2020	Q1 2019
Konzernergebnis		-37.648	30.430
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-1.123	-2.197
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.652	-1.082
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		529	-1.115
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	452	-1.380
davon Änderungen im Geschäftsjahr		377	-1.776
davon Ertragsteuern		75	396
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-671	-3.577
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	-28.696	9.841
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-38.261	13.122
davon Ertragsteuern		9.565	-3.281
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		-28.696	9.841
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-29.367	6.264
Gesamtkonzernergebnis		-67.015	36.694
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-66.190	37.314
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-825	-620

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2020	Q1 2019 ¹
Konzernergebnis vor Steuern		-31.793	25.278
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	5.136
Neubewertungen von Immobilienvermögen	4.7	46.753	-6.344
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		-45	0
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inkl. Drohverluste aus Terminverkäufen)	4.4	0	1.001
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		1.080	1.501
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		4.163	-4.853
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		10.314	8.148
Zinsensaldo		18.388	13.558
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		361	-1.527
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		210	74
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		49.431	41.972
Gezahlte Ertragsteuern		-1.773	-3.875
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		47.658	38.097
Veränderung von Immobilienvorräten		2.221	55.360
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-7.223	-5.501
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-922	-7.927
Veränderungen von Rückstellungen		-2.697	170
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		39.037	80.199
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-33.269	-35.056
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		0	-8.360
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		16.249	1.922
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-162	-142
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		5.760	36.544
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		0	7
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	3.129	2.569
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		36	63
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-8.257	-2.453
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		958	674.882
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-31.953	-639.351
Derivate		-2.546	-4.899
Gezahlte Zinsen		-22.920	-12.643
Rückkauf eigener Aktien	3.4	0	-54.355
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-56.461	-36.366
Währungsdifferenzen		-7.006	-810
Veränderung der liquiden Mittel		-32.687	40.570
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		341.161	631.754
Zuzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen		3.980	252
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		345.141	632.006
Endbestand an liquiden Mitteln		312.454	672.576
Abzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	3.3	1.665	110
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		310.789	672.466

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2019		112.085	4.465.194	-250.378
Sonstiges Ergebnis	3.4			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Stand zum 31. März 2020		112.085	4.465.194	-250.378
Stand zum 31. Dezember 2018		112.085	4.465.259	-106.414
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien			-25	-54.330
Stand zum 31. März 2019		112.085	4.465.234	-160.744

Kumuliertes übriges Eigenkapital

Erfolgsneutrale Bewertungsrück- lage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
12.767	-405	-3.398	-175.575	-1.200.196	2.960.094	-22.949	2.937.145
-28.696		-396	275		-28.817	-550	-29.367
				-37.373	-37.373	-275	-37.648
-28.696		-396	275	-37.373	-66.190	-825	-67.015
-15.929	-405	-3.794	-175.300	-1.237.569	2.893.904	-23.774	2.870.130
-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341
9.841		-1.738	-1.625		6.478	-214	6.264
				30.836	30.836	-406	30.430
9.841		-1.738	-1.625	30.836	37.314	-620	36.694
					-54.355		-54.355
955	-385	-2.663	-174.753	-1.439.836	2.799.893	-17.213	2.782.680

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 31. März 2020 wurde für den Zeitraum vom 1. Jänner 2020 bis zum 31. März 2020 (Q1 2020) aufgestellt.

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ stellt 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 2019 verwiesen. Dieser bildet die Basis für die vorliegende Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Vergleich zum ersten Quartal 2019 angepasst. Die Änderung betrifft Aufzinsungseffekte in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Q1 2019: EUR 0,3 Mio.) aus offenen Kaufpreisforderungen, die nun nicht mehr dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugewiesen sind.

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.

2. Entwicklung des Konsolidierungskreises

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises in Q1 2020 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2019	228	2	7	237
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-1	0	0	-1
Verschmelzungen	-2	0	0	-2
Liquidationen	-2	0	0	-2
Stand zum 31. März 2020	223	2	7	232
davon ausländische Unternehmen	153	2	0	155
davon in Liquidation	10	0	0	10

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2020
Anfangsbestand	4.985.257
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-43.270
Währungsänderungen	-2.842
Zugänge	3.843
Neubewertung	-44.526
Umbuchungen	-3.087
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2.620
Endbestand	4.892.755

Die Abgänge des Immobilienvermögens im ersten Quartal 2020 betreffen im Wesentlichen den Abgang einer Gesellschaft in Polen. Informationen zur Neubewertung siehe 4.7.

3.2 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beträgt zum 31. März 2020 EUR 442,7 Mio., davon entfallen EUR 440,8 Mio. auf die S IMMO AG. Bezogen auf die 19.499.437 von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien ergibt sich ein Buchwert je Aktie der S IMMO AG in Höhe von EUR 22,61. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen EUR -4,2 Mio., davon entfallen EUR -5,5 Mio. auf die S IMMO AG.

Zum 31. März 2020 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 2019 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurde in Q1 2020 eine rumänische Einzelhandelsimmobilie veräußert.

Für die übrigen zum 31. Dezember 2019 bereits als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und zum 31. März 2020 noch nicht realisierte Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 31. März 2020 stellen sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.03.2020	Buchwert zum 31.12.2019
Immobilienvermögen	90.796	88.446
In Bau befindliches Immobilienvermögen	54.440	61.485
Latente Steuererstattungsansprüche	23	27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	666	684
Liquide Mittel	1.665	3.980
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	147.590	154.622
Reklassifizierbare Rücklagen	-904	-904
Finanzverbindlichkeiten	42.705	45.365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.204	2.185
Rückstellungen	334	335
Latente Steuerschulden	861	770
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	46.104	48.655

3.4 Eigenkapital

Angesichts der Covid-19-Pandemie verschiebt die IMMOFINANZ die ursprünglich für den 22. Mai 2020 in Wien geplante 27. ordentliche Hauptversammlung auf den 1. Oktober 2020. Dadurch verschieben sich auch die Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 und eine Dividendenauszahlung.

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR				Q1 2020
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	33.493	32	53	33.578
Einzelhandelsflächen	2.011	31.062	0	33.073
Sonstige Flächen	6.378	835	126	7.339
davon Parkplatzflächen	3.751	91	108	3.950
davon Lagerflächen	1.365	89	0	1.454
davon Hotel	410	0	0	410
davon Werbung und Telekommunikation	465	605	0	1.070
davon andere	386	50	18	454
Summe	41.882	31.929	179	73.990

Werte in TEUR				Q1 2019
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	28.264	116	0	28.380
Einzelhandelsflächen	2.074	29.001	0	31.075
Sonstige Flächen	4.904	744	127	5.775
davon Parkplatzflächen	2.990	77	109	3.176
davon Lagerflächen	1.000	72	0	1.072
davon Werbung und Telekommunikation	511	573	0	1.084
davon andere	403	22	18	443
Summe	35.242	29.861	127	65.230

Im Vergleich zu vorangegangenen Konzernberichten wurde die Darstellung der Mieterlöse angepasst, um prägnanter die Erlösarten nach Assetklassen darzustellen.

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Provisionsaufwendungen	-126	-121
Instandhaltungsaufwendungen	-3.020	-3.097
Hauseigentümbetriebskosten	-4.367	-3.960
Immobilienmarketing	-919	-1.373
Personalaufwand aus Asset Management	-1.354	-1.222
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-569	-462
Ausbaukosten	-448	-881
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-1.438	-599
Sonstiger Aufwand	-177	398
Summe	-12.418	-11.317

4.3 Erlöse aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Büro	0	28.132
Einzelhandel	5.760	6.128
Sonstige	0	2.279
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	5.760	36.539
Abzüglich Buchwertabgänge	-5.760	-36.539
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-361	1.528
Verkaufsprovisionen	0	-86
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-468	-347
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-343	-304
Sonstige Aufwendungen	317	-56
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-494	-793
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-952	293
Summe	-1.807	1.028

Die Veräußerungen im aktuellen Quartal betraf eine Einzelhandelsimmobilie in Brasov, Rumänien.

Positiv dargestellte sonstige Aufwendungen resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit einer bereits verkauften Immobilie in Baia Mare, Rumänien.

4.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	516	52.964
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-4	-52.597
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	0	-513
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	0	204
Wertminderung von Immobilienvorräten	0	-1.205
Hauseigentümergebietskosten Immobilienvorräte	-24	-61
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	-1.065
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-24	-2.640
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-467	-1.291
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-768	-1.053
Summe	-747	-4.617

4.5 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Weiterverrechnungen	4	34
Versicherungsvergütungen	41	23
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	6	61
Rückvergütung für Pönalen	37	305
Übrige	275	348
Summe	363	771

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Verwaltungsaufwendungen	-31	-41
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-1.508	-1.471
Pönalen	-3	-27
Steuern und Gebühren	-418	-350
Werbung	-825	-593
EDV- und Kommunikationsaufwand	-801	-620
Gutachten	-135	-137
Personalaufwand	-8.783	-5.469
Sonstige Abschreibungen	-343	-264
Übrige	-966	-1.722
Summe	-13.813	-10.694

Der im Vergleich zum ersten Quartal 2019 höhere Personalaufwand ist vor allem auf das Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand am 18. März 2020 zurückzuführen.

4.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Aus der Bewertung von Bestandsimmobilien, von in Bau befindlichem Immobilienvermögen und von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen sind durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie negative Effekte in Höhe von EUR 46,8 Mio. angefallen. Davon entfallen EUR 45,0 Mio. auf die Bestandsimmobilien.

Leicht gestiegene Marktrenditen v. a. im Einzelhandelsbereich wurden dabei im Zuge einer internen Immobilienbewertung im Portfolio in einer Bandbreite von ca. 0 bis 25 Basispunkten (abhängig von Region und Assetklasse) reflektiert.

4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-17.286	-13.169
Für derivative Finanzinstrumente	-2.255	-1.775
Summe Finanzierungsaufwand	-19.541	-14.944
Für finanzielle Forderungen AC	304	425
Für derivative Finanzinstrumente	55	46
Summe Finanzierungsertrag	359	471
Wechselkursveränderungen	-1.613	-1.106
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	3	-5
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-5.671	-7.036
Forderungszu- und -abschreibungen	358	-902
Sonstiges Finanzergebnis	-5.310	-7.943
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-4.162	4.853
Summe	-30.267	-18.669

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

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.

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23. April wurde vom Aufsichtsrat beschlossen, Ronny Pecik ab 4. Mai 2020 für drei Jahre als Vorstandsmitglied der Gesellschaft zu bestellen. Ronny Pecik wird den Vorstandsvorsitz (CEO) übernehmen.

Beginnend mit Mitte April in Österreich kam es in den vergangenen Wochen zu einer schrittweisen Aufhebung der gesetzlichen Regelungen zur Eindämmung von Covid-19 in fast allen Ländern, in denen die IMMOFINANZ Retailimmobilien besitzt. Aktuell sind bereits 79% der gesamten Retailfläche der IMMOFINANZ wieder geöffnet. Ausnahme ist Rumänien, wo die VIVO! Shopping Center noch geschlossen sind.

Finanzkalender 2020

26. August 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2020
27. August 2020	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2020
21. September 2020	Nachweistichtag zur Teilnahme an der 27. ordentlichen Hauptversammlung
1. Oktober 2020	27. ordentliche Hauptversammlung
5. Oktober 2020	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
6. Oktober 2020	Erwarteter Nachweistichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
7. Oktober 2020	Erwarteter Dividendenzahltag
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

Fotos: IMMOFINANZ AG, ivanko80, Monkey Business, asife – stock.adobe.com

Konzept und Gestaltung: be.public Corporate & Financial Communications und Rosebud, inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 4–32)

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. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. 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.

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 11
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90

investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com