

Halbjahresfinanzbericht 2020

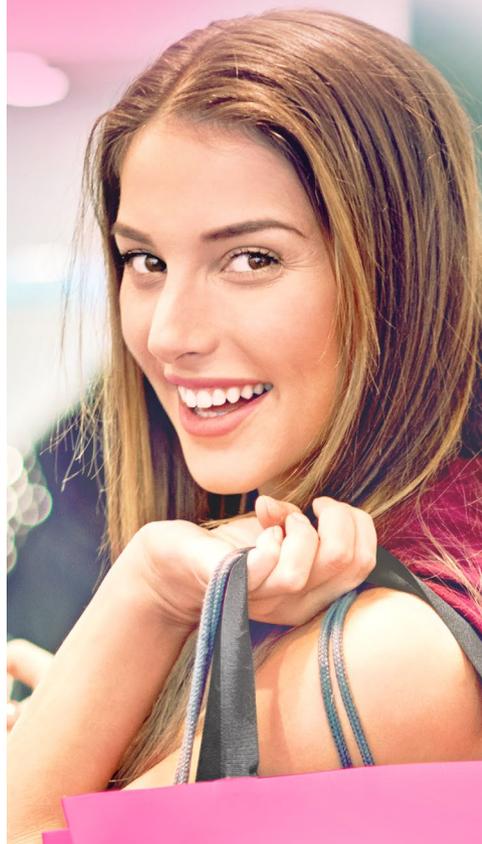


IMMOFINANZ

Drei Marken. Ein Konzern.
Viel Potenzial.



Für Markenqualität, die wir garantieren.







Vorwort des Vorstands	6
IMMOFINANZ am Kapitalmarkt	8

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	12
Portfoliobericht	14
Immobilienbewertung	24
Finanzierung	26
Geschäftsentwicklung	30
EPRA-Finanzkennzahlen	34
Risikobericht	38

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz	40
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	41
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	42
Konzern-Geldflussrechnung	43
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	44
Konzernanhang	46

Finanzkalender	73
Impressum	73

Kennzahlen

Ergebnis

		Q1–2 2020	Q1–2 2019	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	145,5	131,8	10,4
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	102,8	101,0	1,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-0,7	1,7	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-16,7	14,3	n. a.
Operatives Ergebnis	in MEUR	59,7	98,7	-39,5
Neubewertungen	in MEUR	-159,2	123,5	n. a.
EBIT	in MEUR	-83,6	203,4	n. a.
Finanzergebnis	in MEUR	-42,4	-5,2	≤ -100,0
EBT	in MEUR	-126,0	198,2	n. a.
Konzernergebnis	in MEUR	-120,4	185,3	n. a.
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung) ¹	in MEUR	53,3	59,0	-9,8
FFO 1 je Aktie vor Steuern ¹	in EUR	0,53	0,54	-3,0

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

Vermögen

		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	6.185,7	6.385,1	-3,1
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	45,0	46,0	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.484,1	2.483,1	0,0
Liquide Mittel ¹	in MEUR	342,2	345,1	-0,8
Loan-to-Value (netto)	in %	44,7	43,0	n. a.
Gearing ²	in %	90,0	85,3	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	1,9	1,9	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten ³	in Jahren	3,8	4,0	-6,3

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

² Die Vergleichszahl wurde angepasst.

³ Wandelanleihe 2024 aufgrund einer Put-Option der Anleihehaber in 2022 dargestellt; Laufzeitende 2024

Immobilienvermögen

		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		212	213	-0,5
Vermietbare Fläche	in m ²	2.007.051	2.001.063	0,3
Vermietungsgrad	in %	95,9	96,8	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	6,0	6,2	n. a.
Rendite Mietvorschreibung ¹	in %	6,2	6,5	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	4.972,8	5.122,1	-2,9
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.381,1	1.434,0	-3,7

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

EPRA¹

		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.119,8	3.563,7	-12,5
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	30,93	31,05	-0,4
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.080,3	3.516,1	-12,4
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	30,54	30,63	-0,3
EPRA-Leerstandsquote ²	in %	4,0	3,2	n. a.
		Q1-2 2020	Q1-2 2019	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	22,4	85,3	-73,7
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,22	0,79	-71,8
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	26,0	86,9	-70,1
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,26	0,80	-67,9
EPRA Net Initial Yield	in %	5,9	5,7	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	57,0	174,5	-67,3

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

		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,82	29,34	-5,2
Ultimokurs der Aktie	in EUR	15,20	23,90	-36,4
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	50,9	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	1.703,7	2.678,8	-36,4
		Q1-2 2020	Q1-2 2019	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	-1,19	1,72	n. a.
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	-1,19	1,53	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.

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2020 steht weltweit im Zeichen der Covid-19-Pandemie. Nachdem die IMMOFINANZ operativ gut ins Geschäftsjahr gestartet ist, wurden wir ab Mitte März von dieser Krise gebremst. Die weitreichenden wirtschaftlichen Einschränkungen und das Herunterfahren des öffentlichen Lebens führten zur stärksten Rezession seit dem zweiten Weltkrieg und stellen auch unser Unternehmen vor Herausforderungen. Die Maßnahmen der Regierungen zur Eindämmung von Covid-19 haben in sämtlichen Ländern, in denen die IMMOFINANZ Immobilien besitzt und betreibt, zur vorübergehenden Schließung von Einzelhandelsstätten geführt. Das wirkt sich nachteilig auf die Ergebnissituation im 1. Halbjahr aus.

Aber genau jene Stärken, die die IMMOFINANZ zu einem führenden Anbieter von Büro- und Retail-Immobilien in unserer Region gemacht haben, helfen uns, diese Krise zu überwinden: unser Fokus auf hochqualitative und innovative Bürolösungen sowie auf kosteneffiziente und damit vergleichsweise krisenresistente Retail-Konzepte, unsere Kundennähe, der Einsatz unserer Mitarbeiter sowie unsere konservative Finanzierungs politik.

Unmittelbar mit Beginn der Krise haben wir zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um die negativen Auswirkungen auf unser Unternehmen so gering wie möglich zu halten und die Konzernliquidität zu stärken. Das inkludiert u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen und Kostenreduktionen sowie den Abschluss einer wiederholt ausnutzbaren Kreditlinie über EUR 100 Mio.

Wir nehmen unsere Verantwortung gegenüber unseren Mietern, deren Mitarbeitern sowie Kunden sehr ernst. Mit unseren Retail-Mietern haben wir schnell individuelle Lösungen erarbeitet, um diesen die Bewältigung der Krise zu erleichtern. Im Austausch für temporäre Mietnachlässe und Stundungen wurden u. a. Mietvertragsverlängerungen vereinbart. Per Mitte August sind rund 95% dieser Verhandlungen finalisiert. Umfangreiche Sicherheitsmaßnahmen und aktives Marketing sollen zudem eine rasche Erholung der Besucherfrequenzen ermöglichen.

Im Bürobereich unterstützen wir unsere Mieter mit Back-to-Office-Plänen bei der sicheren und problemlosen Rückkehr in die Büros. Ab September bieten wir darüber hinaus flexible „All-inclusive“-Bürolösungen an. Unsere Mieter haben damit die Möglichkeit, Mietflächen oder einzelne Arbeitsplätze auch kurzfristig anzumieten. Mit dem „All-inclusive“-Angebot wie im Ferienhotel übernehmen wir für unsere Kunden zudem alle Büro-Services – von Belegungsplanung über Reinigung bis hin zur Bereitstellung der Kaffeemaschine und Pflanzenpflege. Damit können sich unsere Kunden in einer modernen Büroumgebung auf ihr Kerngeschäft konzentrieren.

Besucherzahlen erholt

Aktuell stellt sich die Entwicklung wie folgt dar: Mit wenigen Ausnahmen, die vor allem Restaurants und Kinos in Rumänien und Serbien betreffen, sind unsere Retail-Flächen vollumfänglich geöffnet. Die Besucherzahlen haben sich vor allem im Bereich STOP SHOP gut erholt und erreichen an einzelnen Tagen sogar das Niveau des Vergleichszeitraums 2019. Diese Entwicklung unterstreicht auch den Wettbewerbsvorteil unserer Retail Parks mit Fokus auf Produkte des täglichen Bedarfs und auf One-stop-Shopping mit direktem Zugang zu den Geschäften vom Parkplatz aus und damit weniger Kontaktpunkten zu anderen Menschen. Im Bereich der VIVO! Einkaufszentren liegen wir bei der Frequenz aktuell noch rund 20% unter dem Niveau zu Jahresbeginn, aber auch hier geht der Trend in die richtige Richtung. Die Entwicklung der Umsätze unserer Retailer zeigt zudem, dass die Menschen derzeit weniger oft einkaufen gehen, aber dafür pro Einkauf mehr ausgeben. In einer Betrachtung der ersten sechs Monate 2020 liegen die Besucherzahlen in den STOP SHOP Retail Parks um rund 24% unter dem Vergleichswert des Vorjahres, die Umsätze der Retailer sind allerdings nur um ca. 13% rückläufig und dies ist insbesondere auf die Phase der behördlichen Schließungen zurück zu führen.

Kapital gestärkt

Auch auf der Kapitaleseite haben wir rasch und vorausschauend gehandelt: Zur Stärkung des Eigenkapitals und der für unser Investment-Grade-Rating relevanten Kennzahlen haben wir im Juli – und somit kurz nach Ende des Berichtszeitraums – 11,2 Mio. Stück junge sowie 4,2 Mio. Stück eigene Aktien platziert und eine Pflichtwandelanleihe emittiert. Der Bruttoerlös beläuft sich auf insgesamt rund EUR 356 Mio. und soll für die

Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten, zur Nutzung potenzieller Wachstumschancen und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet werden. So erfolgte auch bereits die Rückführung einer Retail-Finanzierung in der Höhe von rund EUR 79 Mio.

Ergebnis des 1. Halbjahres

Im Ergebnis des 1. Halbjahres, das wir Ihnen mit diesem Bericht präsentieren, zeigt sich eine Erhöhung der Mieterlöse als Folge des Portfoliowachstums in der zweiten Jahreshälfte 2019 um 10,4% auf EUR 145,5 Mio. Ein krisenbedingter Anstieg der Forderungsabschreibungen gegenüber unseren Mietern führte allerdings zu deutlich höheren Immobilienaufwendungen. Das Ergebnis aus Asset Management konnte dennoch um 1,8% auf EUR 102,8 Mio. verbessert werden. Die Pandemie hat sich auch auf die Bewertung unserer Immobilien ausgewirkt. Insgesamt belaufen sich die Abwertungen auf EUR -159,2 Mio. und damit auf rund 3,1% des gesamten Portfolios per Ende Juni. Das Konzernergebnis beträgt somit EUR -120,4 Mio. Der FFO 1 (vor Steuern) liegt mit EUR 53,3 Mio. um 9,8% unter dem Vorjahreswert. Bei Glättung der im Jänner erfolgten Kuponzahlung für unsere Unternehmensanleihe über das Gesamtjahr läge der FFO 1 im ersten Halbjahr allerdings sogar leicht über dem Niveau des Vergleichszeitraums.

Unsere Bilanzstruktur ist mit einer Liquidität von rund EUR 342 Mio. und einer nicht ausgenutzten Kreditlinie über EUR 100,0 Mio. per Ende Juni durchaus robust. Das zeigen auch die Eigenkapitalquote von 45,0% und der Netto-LTV von 44,7%. Diese Kennzahlen wurden durch unsere im Juli durchgeführten Kapitalmaßnahmen weiter deutlich gestärkt.

Ausblick

Trotz der somit sehr guten Aufstellung und soliden Finanzausstattung unseres Unternehmens bleibt die Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie und möglicher künftiger Eindämmungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und das Finanzierungsumfeld hoch. Daher nehmen wir derzeit auch von einer Prognose für die FFO-1-Entwicklung im Gesamtjahr Abstand.

Vor diesem Hintergrund und in sorgfältiger Abwägung der gegenwärtig bekannten Umstände und möglichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, der kommenden ordentlichen Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividende auszuschütten und den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Vorschlag stellt keine Abkehr von der grundsätzlich verfolgten kontinuierlichen Dividendenpolitik der IMMOFINANZ dar, sondern soll im Hinblick auf die Ausnahmesituation der Covid-19-Pandemie die Kapitalstärke der Gesellschaft aufrecht erhalten.

Wir befinden uns in außerordentlichen Zeiten, die von hohen Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Erholung gekennzeichnet sind. Im Sinne der langfristigen Entwicklung unseres Unternehmens halten wir es daher für angebracht, vorsichtig zu agieren und damit zu gewährleisten, dass die IMMOFINANZ in der Krise aus einer Position der Stärke handeln, attraktive Chancen nutzen und rasch wieder einen profitablen Wachstumskurs mit Zukäufen und Eigenentwicklungen einschlagen kann.

Wien, am 26. August 2020

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Ronny Pecik
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

IMMOFINANZ am Kapitalmarkt

Börsenumfeld und die IMMOFINANZ-Aktie

Die Covid-19-Pandemie brachte die internationalen Kapitalmärkte in Turbulenzen. Allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen sorgten für Kursverwerfungen. Die Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Aktivitäten sorgte zwar für eine Verbesserung der Situation, dennoch sind Ausmaß und Dauer der Pandemie sowie möglicher künftiger Eindämmungsmaßnahmen nach wie vor nicht abschätzbar. Hinzu kommt, dass auch die politischen Spannungen zwischen China und den USA zugenommen haben. Als Folge der Covid-19-Pandemie kam es zudem zu einem deutlichen Rückgang des Ölpreises, sodass die Aktienkurse nach wie vor unter den Auswirkungen der Pandemie leiden: Der europäische Index EURO STOXX 600 lag Ende Juni mit -13,3% im Minus. Der Wiener Leitindex ATX verzeichnete im 1. Halbjahr einen Rückgang von 29,5%. Auch auf die Kursperformance der Immobilienbranche hatte die Pandemie einen deutlich negativen Effekt. Der Immobilien-ATX büßte bis Ende Juni 29,2% und der Immobilien-Branchenindizes EPRA Developed Europe (ex UK) 19,7% ein.

Die IMMOFINANZ-Aktie startete mit einem Kurs von EUR 23,90 in das Geschäftsjahr 2020 und erreichte am 17. Februar einen Schlusskurs von EUR 26,95 (+12,8% seit Jahresbeginn). In Folge des Covid-19-Ausbruchs und den damit verbundenen Marktverwerfungen kam es zu einem deutlichen Kursrückgang, der am 18. März mit EUR 13,50 seinen Tiefststand erreichte. Bis zum Ende des 1. Halbjahres erholte sich die Aktie auf EUR 15,20. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts (24. August 2020) schloss die Aktie bei EUR 14,38.

Entwicklung der IMMOFINANZ-Aktie im Vergleich zu ausgewählten Indizes

indexiert zum 1. Jänner 2020



Performancevergleich

1. Jänner bis 30. Juni 2020	in %
IMMOFINANZ-Aktie	-36,4
ATX	-29,5
Immobilien ATX	-29,2
EURO STOXX 600	-13,3
EPRA/NAREIT Developed Europe (ex UK)	-19,7

Stammdaten zur Aktie

ISIN	AT0000A21KS2
Segment	ATX, WIG
Reuters	IMF.LVI
Bloomberg	IIA:AV
Geschäftsjahr 2020	1. Jänner bis 31. Dezember

Informationen zur Aktie

		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,82	29,34	-5,2
EPRA Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	30,93	31,05	-0,4
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	30,54	30,63	-0,3
FFO 1 je Aktie vor Steuern ²	in EUR	0,53	0,54	-3,0
Ultimokurs der Aktie	in EUR	15,20	23,90	-36,4
Börsenhöchstkurs auf Schlusskursbasis	in EUR	26,95	26,30	2,5
Börsentiefstkurs auf Schlusskursbasis	in EUR	13,50	21,08	-36,0
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	50,9	23,0	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien	in Stück	112.085.269	112.085.269	0,0
davon eigene Aktien	in Stück	11.208.526	11.208.526	0,0
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	1.703,7	2.678,8	-36,4
Streubesitz ³	in %	ca. 67	ca. 72	n. a.

¹ Siehe Berechnung im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“.

² Siehe Berechnung im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

³ Berechnungsmethode laut Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market

Grundkapital und Kapitalmaßnahmen

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum 30. Juni 2020 unverändert EUR 112,1 Mio. und war in 112.085.269 Inhaberaktien zerlegt. Kurz nach dem Berichtszeitraum, im Juli 2020, setzte die IMMOFINANZ erfolgreich eine Aktienplatzierung (11.208.526 Stück aus genehmigtem Kapital sowie 4.210.298 Stück eigene Aktien) und die Emission einer Pflichtwandelanleihe um. Die Bruttoemissionserlöse betragen hierbei EUR 356,1 Mio. Die detaillierte Beschreibung der Kapitalmaßnahmen siehe Kapitel „Finanzierungen“. Unter Berücksichtigung der Kapitalmaßnahmen beträgt das Grundkapital derzeit EUR 123,3 Mio. und ist in 123.293.795 Inhaberaktien zerlegt. Die Anzahl der eigenen Aktien beläuft sich damit auf 6.998.228 Stück bzw. rund 5,68% des Grundkapitals nach der Barkapitalerhöhung.

Hauptversammlung und Ausschüttungspolitik

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Unsicherheit hinsichtlich Covid-19 hat der Vorstand der IMMOFINANZ beschlossen, dass die 27.ordentliche Hauptversammlung am 1. Oktober als virtuelle Hauptversammlung abgehalten wird.

Dividendenpolitik

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ haben in sorgfältiger Abwägung der gegenwärtig bekannten Umstände und möglichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beschlossen, der kommenden ordentlichen Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividende auszuschütten und den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Vorschlag stellt keine Abkehr von der grundsätzlich verfolgten kontinuierlichen Dividendenpolitik der IMMOFINANZ dar, sondern soll im Hinblick auf die Ausnahmesituation der Covid-19-Pandemie die Kapitalstärke der Gesellschaft aufrecht erhalten.

Änderung im Aufsichtsrat

Rudolf Fries hat am 4. März 2020 auf eigenen Wunsch sein Aufsichtsratsmandat zurückgelegt. Wie berichtet, hat er die Gesellschaft am 28. Februar 2020 darüber informiert, die ihm zugeordneten Aktien veräußert zu haben. Bettina Breiteneder folgte Rudolf Fries als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende nach. Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit aus fünf Kapitalvertretern (Michael Knap, Bettina Breiteneder, Christian Böhm, Nick J. M. van Ommen, Sven Bienert) und einem von der Arbeitnehmervertretung entsandten Aufsichtsrat (Philipp Obermair) zusammen.

Vorstandswechsel – neuer CEO

Nach dem einvernehmlichen Ausscheiden von Oliver Schumy als Vorstandsmitglied per 18. März 2020, hat der Aufsichtsrat Ronny Pecik mit Wirkung ab 4. Mai 2020 für drei Jahre als Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Pecik fungiert als Vorstandsvorsitzender (CEO).

Zudem hat der Aufsichtsrat die Vorstandsmandate von COO Dietmar Reindl und CFO Stefan Schönauer mit Wirksamkeit ab 1. Mai 2021 für die Dauer von fünf Jahren, sohin bis 30. April 2026, verlängert. Der Vorstand setzt sich somit aus Ronny Pecik (CEO), Dietmar Reindl (COO) und Stefan Schönauer (CFO) zusammen.

Aktionärsstruktur

Die Aktien der IMMOFINANZ sind breit gestreut und überwiegend in Festbesitz und in Besitz österreichischer Privatanleger sowie langfristig orientierter, institutioneller Investoren aus Europa und den USA. Der Streubesitzanteil (gemäß Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market) beträgt per 30. Juni 2020 rund 67%. Unter Berücksichtigung der Kapitalmaßnahmen beträgt der Streubesitz per Ende Juli 2020 rund 65%.

Folgende Aktionäre halten per 30. Juni 2020 mehr als 4%:

	Stimmrechte in % (Basis Grundkapital per 30.06.2020)	Letzter Meldezeitpunkt
S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH) ¹	11,9	27.03.2018
RPPK Immo GmbH (vormals CARPINUS Holding GmbH) ²	10,7	28.02.2020

¹ Inkludiert Aktien sowie sonstige Finanzinstrumente in IMMOFINANZ

² Mittelbare Kontrolle (gemäß BörseG): Ronny Pecik und Peter Korbačka; inkludiert sonstige Finanzinstrumente

Im Juli 2020 und somit nach Ende des Berichtszeitraums wurde der IMMOFINANZ bekanntgegeben, dass die RPPK Immo GmbH 1,0 Mio. Stück Aktien sowie fünf Stück Pflichtwandelanleihen (wandelbar aktuell in rund 29.159 Stück Aktien) erworben hat. Die RPR Treasury GmbH, die mittelbar von Ronny Pecik kontrolliert* wird, hat den Erwerb von 700.000 Stück Aktien bekanntgegeben. Des Weiteren ging der Gesellschaft die Meldung zu, dass Tomas Krsek über die Tahoe Invest a.s. und WXZ1 a.s. insgesamt 7,48% der Stimmrechte hält (Basis Grundkapital nach Durchführung der Kapitalerhöhung im Juli 2020; davon 6,61% via Aktien und 0,88% via Pflichtwandelanleihe).

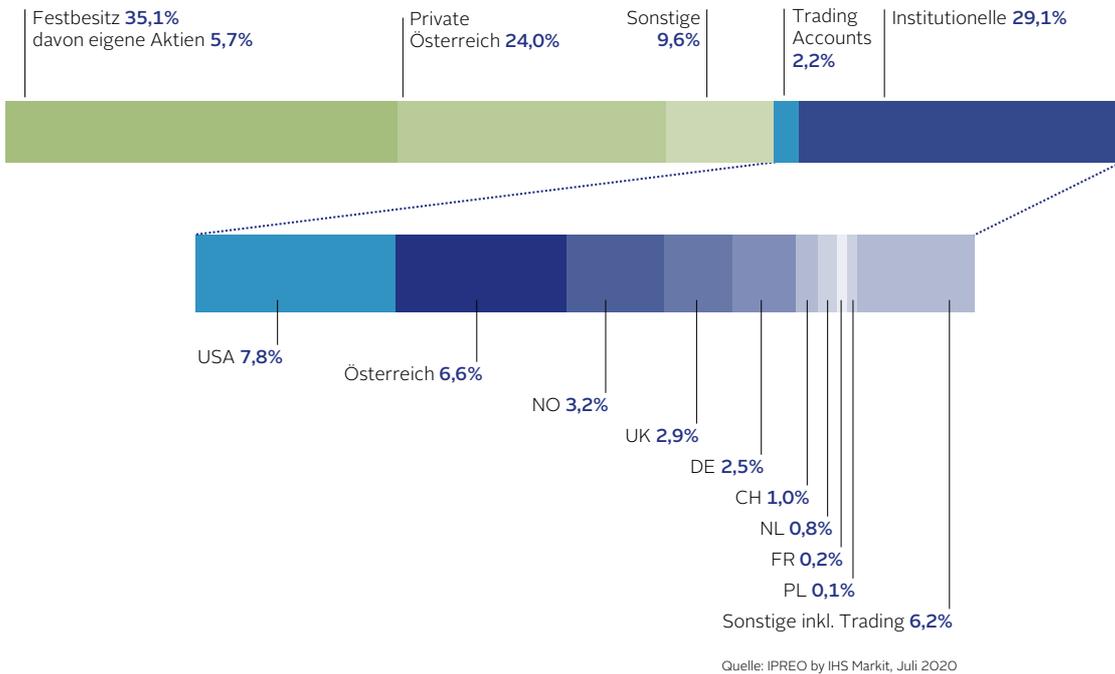
Darüber hinaus liegen keine Meldungen zu Über- bzw. Unterschreitungen von Beteiligungsschwellen vor.

Detailanalyse

Regelmäßige Aktionärsanalysen helfen uns dabei, regionale Schwerpunkte bei der Investor-Relations-Arbeit zu setzen. Die zuletzt im Juli 2020 durchgeführte Analyse zeigt folgendes Bild: 24,0% aller IMMOFINANZ-Aktien sind im Besitz österreichischer Privatanleger. Institutionelle Investoren halten 29,1% im Streubesitz, wovon die meisten aus den USA (7,8%), Österreich (6,6%) und Norwegen (3,2%) stammen. 29,4% sind im Festbesitz von Investoren, weitere 5,7%, die laut Streubesitzdefinition der Wiener Börse ebenfalls dem Festbesitz zuzurechnen sind, entfallen auf eigene Aktien. Die restlichen 9,6% sind nicht identifizierte Investoren oder Aktien im Besitz von ausländischen Privatanlegern. 2,2% entfallen auf Trading Accounts.

* Gemäß BörseG

Struktur privater und institutioneller Anleger



Empfehlungen der Analysten

Neun Analysten veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen zur IMMOFINANZ. Dabei handelt es sich um folgende nationale und internationale Finanzhäuser: Baader Helvea, Deutsche Bank, Erste Group, HSBC, Kepler Cheuvreux, Raiffeisen Centrobank, Société Générale, Wood & Company und Wiener Privatbank. Die laufend aktualisierten Einschätzungen sind auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie im Reiter „Analysen“ abrufbar.

Finanzkalender

21. September 2020	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 27. ordentlichen Hauptversammlung
1. Oktober 2020	27. ordentliche Hauptversammlung
5. Oktober 2020	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
6. Oktober 2020	Erwarteter Nachweisstichtag 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

Ihr IR-Kontakt

Wir stehen Ihnen gerne für Fragen und Auskünfte zum Unternehmen und zu unserer Aktie zur Verfügung.

Bettina Schragl

T: +43 1 88090 2290

investor@immofinanz.com

Simone Korbelius

T: +43 1 88090 2291

investor@immofinanz.com

Konzernzwischen- lagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Die Covid-19-Pandemie verursacht stark negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Die Lockdowns brachten einen großen Teil der globalen Wirtschaftstätigkeit zu einem nie dagewesenen Stillstand: Verbraucher blieben zu Hause, Unternehmen verloren Einnahmen und kündigten Mitarbeiter – infolgedessen stiegen die Arbeitslosenzahlen stark an. Hilfspakete nationaler Regierungen und der EU sowie eine stützende Geldpolitik der EZB sollen die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft abschwächen. Ausmaß und Dauer der Pandemie sowie der möglicherweise notwendigen künftigen Eindämmungsmaßnahmen sind allerdings nach wie vor nicht absehbar.

Die Pandemie hatte bereits im 1. Quartal 2020 beträchtliche wirtschaftliche Folgen, obgleich die meisten Staaten erst Mitte März mit der Einführung von Ausgangsbeschränkungen begannen. Da im 2. Quartal 2020 während eines weitaus längeren Zeitraums Wirtschaftstätigkeiten unterbrochen waren und Ausgangsbeschränkungen galten, ging die Wirtschaftsleistung im Euroraum in diesem Zeitraum um 12,1% zurück. Eine derzeit höhere Sparquote der Privathaushalte wirkt zudem dämpfend auf das Wirtschaftswachstum.

In ihrer Sommerprognose von Juli 2020 erwartet die Europäische Kommission, dass die Wirtschaft des Euro-Währungsraums 2020 um 8,7% schrumpfen und 2021 um 6,1% wachsen wird. Die Wirtschaft der EU insgesamt dürfte 2020 um 8,3% schrumpfen und 2021 um 5,8% wachsen. Die Kommission verweist allerdings darauf, dass diese Prognose mit außergewöhnlich hohen Risiken verbunden sei – vor allem mit Abwärtsrisiken. Die Prognose beruhe auf der Annahme, dass die Maßnahmen weiter gelockert werden und es nicht zu einer zweiten Infektionswelle kommt. Zudem bestehe ein erhebliches Risiko, dass sich der Arbeitsmarkt langfristig schlechter entwickelt als erwartet und Liquiditätsengpässe für viele Unternehmen dazu führen, dass ihre Zahlungsfähigkeit gefährdet wird.

Die Arbeitslosenquote in der EU stieg am Ende des 2. Quartals auf 7,0%, wobei es aber deutliche geografische Unterschiede gibt. In der Eurozone betrug die Arbeitslosenquote 7,8%. Auch ist damit zu rechnen, dass es in den kommenden Monaten zu einem weiteren Anstieg der Arbeitslosenquoten kommen kann.

Die Verbraucherpreisinflation präsentierte sich am Ende des 2. Quartals uneinheitlich. Während Polen (3,8%), Tschechien (3,4%) oder Ungarn (2,9%) hohe Inflationsraten auswiesen, erreichte Deutschland im letzten Monat keinen inflationären Effekt und in Slowenien beispielsweise wurde eine Deflation in Höhe von 0,3% erhoben. In Österreich betrug die Inflation für Juni 1,1%.

Transaktions- und Vermietungsmarkt

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind auch am Immobilienmarkt deutlich sichtbar: So wurden im 2. Quartal 2020 in Europa gewerbliche Immobilien im Volumen von EUR 43,9 Mrd. umgesetzt. Das entspricht einem Rückgang von 38% gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres. Die IMMOFINANZ-Kernländer Deutschland (-20%), Österreich (-16%) und die CEE-Region (-13%) verzeichneten dabei geringere Rückgänge. Trotz dieser negativen Entwicklung im zurückliegenden Quartal liegt das Transaktionsvolumen im gleitenden Jahresdurchschnitt mit EUR 332,3 Mrd. noch immer um 10% über dem Vergleichszeitraum des

Vorjahres. Experten erwarten für die zweite Jahreshälfte eine stabile Entwicklung der Transaktionsmärkte. Die geldpolitischen Unterstützungsmaßnahmen der EZB fungieren als Verstärker des Niedrigzinsumfelds, was wiederum dem Immobilienmarkt zugutekommt. Auch kam es bislang noch nicht zu umfangreichen Notverkäufen von Immobilien.

Auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist das Transaktionsvolumen mit EUR 13,6 Mrd. im 2. Quartal um rund 20% rückläufig. Mit EUR 94,5 Mrd. liegt das Volumen der letzten zwölf Monate allerdings um 32% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien beträgt in Düsseldorf 3,0%, die niedrigsten Renditen der Top-7-Städte werden derzeit in München und Berlin mit 2,6% erreicht.

In Österreich wurden im 2. Quartal 2020 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 1,0 Mrd. umgesetzt, was einen durch Covid-19 bedingten Rückgang von rund 16% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet. Die Spitzenrenditen am Wiener Büromarkt liegen stabil bei 3,45% und für Fachmarktzentren bei rund 5%.

In den CEE-Ländern entwickelten sich die Transaktionsmärkte uneinheitlich. Zuwächse im 1. Halbjahr verzeichneten Tschechien mit +74% auf EUR 1,9 Mrd., die Slowakei mit +66% auf EUR 432 Mio. und Rumänien mit +17% auf EUR 395 Mio. Rückläufig waren hingegen die Transaktionsvolumina in Polen um -9,3% auf EUR 2,9 Mrd. und in Ungarn um -12% auf EUR 500 Mio. Einheitlicher zeigten sich die Investoren bei ihrer Investmentpräferenz. Büroimmobilien waren in fast allen Märkten die gefragteste Assetklasse. In Rumänien erreichten die Büroimmobilien einen Anteil von 88% am Gesamttransaktionsvolumen und in Ungarn von 83%. Einzig in Tschechien wurde der Transaktionsmarkt durch den Verkauf eines großen Wohnportfolios im Wert von EUR 1,3 Mrd. bestimmt. An zweiter Stelle folgen Industrial-Immobilien, die sich gesteigener Nachfrage erfreuen. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Volumen von EUR 695,6 Mio. bzw. 11,3% des Gesamttransaktionsvolumens.

Die Mieten in den einzelnen Märkten weisen nach wie vor eine stabile Entwicklung auf. Die Büromärkte reagieren zeitverzögert auf die konjunkturelle Entwicklung, weshalb sich der aktuelle Abschwung voraussichtlich erst ab 2021 bemerkbar machen wird. Inwiefern langfristige Trends, beispielsweise zunehmende Arbeitstätigkeiten im Homeoffice, die Mietnachfrage beeinflussen, wird im Rahmen der Verlängerung auslaufender Mietverträge erkennbar werden. Im Bereich der Fachmarktzentren war nach Beendigung des Lockdowns sehr rasch eine Rückkehr der Besucherfrequenz in Richtung Vorkrisenniveau zu beobachten. Die STOP SHOP Retail Parks profitieren dabei vom direkten Zugang zu den einzelnen Geschäften vom Parkplatz aus und von der Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs. Im Bereich der VIVO! Einkaufszentren liegt die Besucherfrequenz noch unter dem Niveau von vor Ausbruch der Pandemie. In einzelnen Ländern bestehen zudem noch vereinzelt Restriktionen, etwa für den Gastronomiebereich. Vor allem Luxusmarken, Juweliere und die Reisebüros verzeichnen derzeit eine geringe Nachfrage. Die Renditen zeigen sich leicht steigend.

Die Kernmärkte der IMMOFINANZ weisen tendenziell stabile Leerstandsdaten auf mit beispielsweise 4,6% am Wiener Büromarkt bzw. 5,7% in Düsseldorf.

Portfoliobericht

Das 1. Halbjahr 2020 war geprägt von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Immobilienbereich. Beginnend mit März ordneten die Behörden der meisten Kernländer der IMMOFINANZ temporäre Schließungen an, wobei insbesondere der Einzelhandelsbereich von diesen Schließungen betroffen war. Um temporäre Rückgänge bei den Mieterlösen aus dem Einzelhandelsbereich auf Cashflow-Basis bestmöglich zu kompensieren, hat das Management der IMMOFINANZ bereits im März ein Kosteneinsparungsprogramm eingeleitet. Dieses inkludiert u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen und Ausgaben, die Senkung von Allgemeinkosten und die Neuverhandlung von Lieferantenverträgen. Auf der Einnahmenseite wurden gemeinsam mit den Einzelhandelsmietern individuelle Lösungen erarbeitet, um diese bei der Bewältigung der Krise zu unterstützen und durch aktives Marketing eine schnelle Erholung der Besucherfrequenzen in den Einzelhandelsimmobilien sicherzustellen. Im Bürobereich wurden die Mieter bei der Rückkehr in die Büros begleitet. So wurden Back-to-Office-Pläne mit Fokus auf Raumkonzepte, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen entwickelt. Eine eigene Task Force beschäftigt sich zudem mit Hygienemaßnahmen für die Allgemeinflächen, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten.

Zum 30. Juni 2020 umfasst das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 212 Objekte* (31. Dezember 2019: 213) mit einem Portfoliowert von EUR 4.972,8 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 4.578,2 Mio. bzw. 92,1% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 214,4 Mio. bzw. 4,3% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 180,2 Mio. bzw. 3,6% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio konsequent nach drei klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus: myhive steht für internationale, innovative Bürolösungen, STOP SHOP für Retail Parks und VIVO! für Einkaufszentren. Per Ende des 1. Halbjahres 2020 entfallen bereits 68,8% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 74,5% der Mieterlöse (Q2 2020) auf Immobilien dieser drei Marken. Weitere 14,4% des Buchwerts entfallen auf Bürogebäude, die an Einzelmietern vergeben sind. Die größten Objekte sind hier der City Tower in Wien, der an den österreichischen Staat vermietet ist, sowie trivago Campus und FLOAT in Düsseldorf.

Aus geografischer Sicht befinden sich 50,7% des Immobilienportfolios in Österreich, Deutschland und Polen und somit 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.

* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss).

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	31	740,0	103,9	29,4	873,3	17,6
Deutschland	8	567,3	74,8	0,6	642,7	12,9
Polen	26	1.005,0	0,3	0,0	1.005,3	20,2
Tschechien	18	535,8	0,0	0,0	535,8	10,8
Ungarn	26	489,9	2,5	10,6	503,0	10,1
Rumänien	46	618,0	31,6	107,3	756,8	15,2
Slowakei	21	319,4	0,0	1,2	320,6	6,4
Weitere Länder ²	36	302,9	1,4	31,2	335,5	6,7
IMMOFINANZ	212	4.578,2	214,4	180,2	4.972,8	100,0
		92,1%	4,3%	3,6%	100,0%	

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

¹ Inklusive Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 0,9 Mio.

² In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Slowenien, Serbien, Kroatien, Türkei, Bulgarien

Investitionen

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie und den daraus entstandenen Unsicherheiten hat die IMMOFINANZ nicht zeitkritische Investitionen verschoben. Im 1. Halbjahr 2020 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio daher insgesamt auf EUR 57,5 Mio. (Q1–2 2019: EUR 198,8 Mio.). Davon entfiel ein Großteil auf die Büroobjekte myhive Medienhafen (Düsseldorf), myhive am Wienerberg und myhive Ungargasse (Wien) sowie den STOP SHOP Retail Park in Siedlce.

Verkäufe

Im 1. Halbjahr 2020 wurden Immobilien im Ausmaß von EUR 51,7 Mio. (exklusive Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen ein Bürogebäude in Polen und ein Grundstück in Rumänien.

Des Weiteren wurde Anfang August, also nach dem Berichtszeitraum, die Düsseldorfer Büroimmobilie Panta Rhei erfolgreich verkauft. Die Vermarktung dieser Büroimmobilie startete bereits vor Beginn des Corona-bedingten Lockdowns und konnte in den letzten Monaten ohne negative Auswirkungen fortgeführt werden. Die Transaktion erfolgte zu einem attraktiven Marktpreis und deutlich über Buchwert.

Struktur des Immobilienportfolios

Buchwert gesamt: MEUR 4.972,8



Der Buchwert des gesamten Immobilienportfolios setzt sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

Immobilienportfolio nach Marken und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	68	2.941,5	210,3	72,1	3.223,9	64,8
davon myhive	28	1.530,4	192,0	0,0	1.722,4	34,6
Einzelhandel	115	1.629,4	4,2	28,3	1.661,8	33,4
davon VIVO!/ Shopping Center	11	669,9	0,2	0,0	670,1	13,5
davon STOP SHOP/ Retail Park	96	948,7	3,9	4,4	957,0	19,2
Sonstige	29	7,3	0,0	79,8	87,1	1,8
IMMOFINANZ	212	4.578,2	214,4	180,2	4.972,8	100,0

¹ Inklusive Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 0,9 Mio.

Bestandsimmobilien

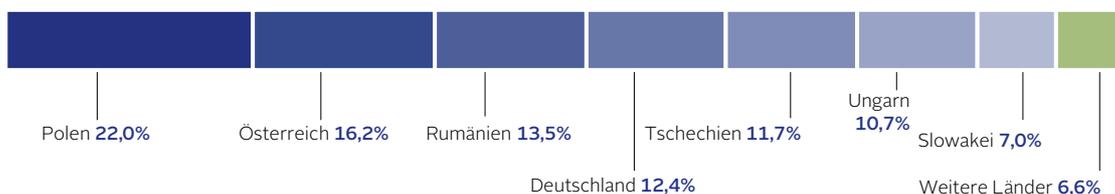
Zum 30. Juni 2020 weisen die 155 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.578,2 Mio. auf (31. Dezember 2019: 158 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.749,5 Mio. Buchwert). Davon entfallen 64,3% auf den Büro- und 35,6% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt in den Märkten Polen (EUR 1.005,0 Mio.), Österreich (EUR 740,0 Mio.) und Rumänien (EUR 618,0 Mio.). Die vermietbare Fläche beträgt 2.007.051 m² (31. Dezember 2019: 2.001.063 m²). Das Bestandsportfolio weist eine Bruttorendite von 6,0% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,2% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, wie etwa marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaukosten (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 liegt bei 95,9% (31. Dezember 2019: 96,8%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 4,0% (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 EPRA-Finanzkennzahlen finden sich ab Seite 34). Aufgrund der Covid-19-Pandemie liegt die Vermietungsleistung im 1. Halbjahr 2020 mit insgesamt rund 90.900 m² der vermietbaren Gesamtfläche unter dem Vergleichswert des Vorjahres (exklusive Sonstige Bestandsimmobilien; Q1–2 2019: 145.900 m²). Davon entfielen 28.100 m² auf Neuvermietungen sowie 62.800 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) liegt per 30. Juni 2020 bei 4,1 Jahre (31. Dezember 2019: 4,3 Jahre).

Wie im Kapitel „Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte“ beschrieben, hatte die Covid-19-Pandemie beträchtliche wirtschaftliche Folgen, deren Auswirkungen auch am Immobilienmarkt deutlich sichtbar sind. Seit dem Beginn der Covid-19-Pandemie haben die Teams der IMMOFINANZ erfolgreich die Schließung und Wiedereröffnung der von Lockdowns betroffenen Einzelhandelsflächen betreut und deren Mieter unterstützt. In den Büroimmobilien waren vor allem Gastronomie-, Fitness- und andere Dienstleistungsflächen von den behördlichen Schließungen betroffen. Alle Büro- und Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ sind zwischenzeitlich wieder geöffnet, wobei in manchen Ländern noch vereinzelte Restriktionen bestehen. Um künftigen negativen Entwicklungen durch Covid-19 entgegenzuwirken, entwickelt die IMMOFINANZ laufend individuelle Lösungsansätze mit den Mietern. Zum 30. Juni 2020 wurden bereits einzelne Mietreduktionen im Büro- und Einzelhandelsbereich mit den Mietern vereinbart. Neben den bereits vertraglich fixierten Mietvertragsanpassungen steht die IMMOFINANZ mit weiteren Mietern, vor allem aus dem Bereich Retail, in Verhandlung über Mietreduktionen. Per Mitte August sind rund 95% der Verhandlungen mit den Retail-Mietern finalisiert und mehr als die Hälfte davon bereits unterschrieben. Ziel ist es, dass alle Mietvertragsanpassungen bis Ende 2020 unterschrieben sind.

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term); exklusive unbefristeter Verträge.

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert stellt sich zum 30. Juni 2020 wie folgt dar:



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	25	740,0	16,2	243.454	223.329	91,7
Deutschland	5	567,3	12,4	103.665	102.687	99,1
Polen	24	1.005,0	22,0	418.203	405.180	96,9
Tschechien	18	535,8	11,7	218.664	211.721	96,8
Ungarn	23	489,9	10,7	284.120	274.757	96,7
Rumänien	13	618,0	13,5	333.595	314.429	94,3
Slowakei	20	319,4	7,0	188.089	179.311	95,3
Weitere Länder ¹	27	302,9	6,6	217.260	214.068	98,5
IMMOFINANZ	155	4.578,2	100,0	2.007.051	1.925.482	95,9

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	8,3	4,5 (4,6)	296,6	1,2	2,1	40,1
Deutschland	5,6	4,0 (4,2)	312,1	0,5	0,9	55,0
Polen	16,0	6,4 (6,7)	526,1	1,5	2,0	52,3
Tschechien	7,4	5,5 (5,5)	304,5	1,5	1,7	56,8
Ungarn	8,1	6,6 (7,2)	240,8	1,4	1,9	49,2
Rumänien	11,5	7,5 (7,5)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	5,6	7,0 (7,4)	186,7	1,5	1,9	58,4
Weitere Länder ¹	6,3	8,3 (8,3)	86,2	1,9	1,9	28,5
IMMOFINANZ	68,9	6,0 (6,2)	1.953,0	1,3	1,8	42,7
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	0,8		56,3	1,5	2,0	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	1,8		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen	0,0		789,5	0,0	2,2	
IMMOFINANZ	71,5		2.798,8	1,3	1,9	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR	4.972,8
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ³ in MEUR	463,7
Liquide Mittel ⁴ in MEUR	-342,2
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR	26,3
IMMOFINANZ in MEUR	5.558,5
Netto-LTV in %	44,7

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 23,78 pro Aktie per 30. Juni 2020

⁴ Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Bestandsimmobilien Büro

Der Buchwert der 52 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 30. Juni 2020 auf EUR 2.941,5 Mio. (31. Dezember 2019: 53 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.024,4 Mio.) und repräsentiert somit 64,3% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 53,8% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 2. Quartal 2020. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 716,5 Mio.), Österreich (EUR 607,3 Mio.) und Deutschland (EUR 560,0 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.017.277 m² (31. Dezember 2019: 1.035.844 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q2 2020: EUR 37,1 Mio.) weist das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,0% bzw. von 5,3% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentieren einen Buchwert von EUR 1.530,4 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 5,2% bzw. 5,5% auf Basis der Mietvorschreibung. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios beläuft sich auf 94,2% (30. Juni 2019: 93,5%; 31. Dezember 2019: 95,3%), die Büros der Marke myhive sind zu 93,8% vermietet. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,1% (31. Dezember 2019: 4,2%). Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich belief sich im 1. Halbjahr 2020 auf rund 57.200 m². Davon entfielen rund 18.700 m² auf Neuvermietungen sowie 38.500 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfallen 22,2% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hat mehr als 3,5% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* beträgt per 30. Juni 2020 4,5 Jahre (31. Dezember 2019: 4,6 Jahre).

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Büroportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): Warsaw Spire (Warschau), FLOAT (Düsseldorf), myhive am Wienerberg (Wien), trivago Campus (Düsseldorf), City Tower Vienna (Wien), Na Příkopě 14 (Prag), BBC Gamma (Prag), myhive Átrium Park (Budapest), Cluster Produktionstechnik (Aachen) und myhive Palmovka (Prag). Eine Übersicht über die Büroimmobilien der IMMOFINANZ finden Sie unter www.immofinanz.com/de/buroimmobilien/burosuche.

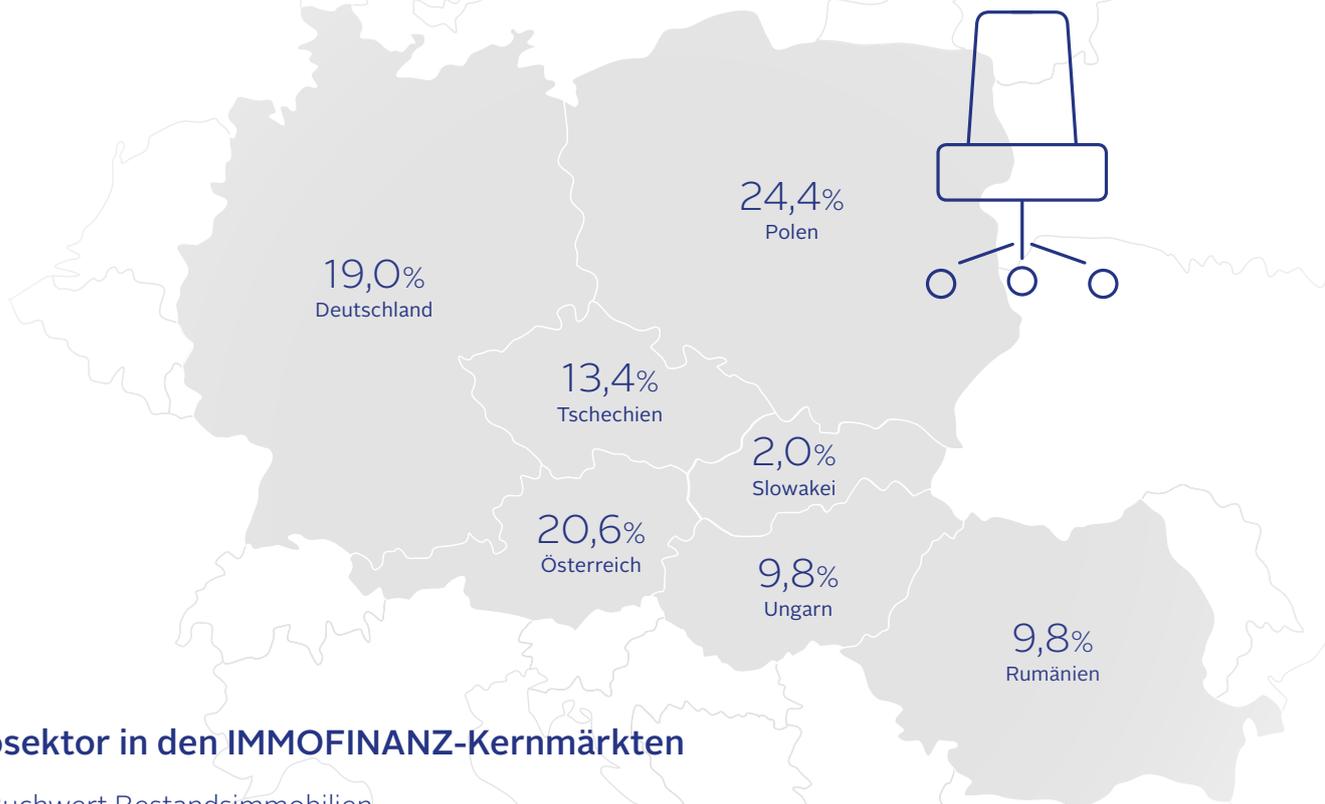
Kennzahlen Bestandsimmobilien Büro nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	52	2.941,5	100,0	1.017.277	957.872	94,2
davon myhive	23	1.530,4	52,0	546.706	512.814	93,8

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	37,1	5,0 (5,3)	1.283,0	1,1	1,6	43,6
davon myhive	19,8	5,2 (5,5)	692,1	1,3	1,8	45,2

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

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



Der Bürosektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
MEUR 2.941,5
per 30. Juni 2020

Polen

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	716,5
Buchwert in %	24,4
Vermietbare Fläche in m ²	232.687
Vermietungsgrad in %	97,0
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	9,7
Bruttorendite in %	5,4

Österreich

Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	607,3
Buchwert in %	20,6
Vermietbare Fläche in m ²	176.381
Vermietungsgrad in %	88,8
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	6,0
Bruttorendite in %	4,0

Deutschland

Anzahl der Immobilien	4
Buchwert in MEUR	560,0
Buchwert in %	19,0
Vermietbare Fläche in m ²	103.665
Vermietungsgrad in %	99,1
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	5,5
Bruttorendite in %	4,0

Tschechien

Anzahl der Immobilien	7
Buchwert in MEUR	394,9
Buchwert in %	13,4
Vermietbare Fläche in m ²	122.509
Vermietungsgrad in %	95,3
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	4,7
Bruttorendite in %	4,7

Rumänien

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	289,1
Buchwert in %	9,8
Vermietbare Fläche in m ²	181.656
Vermietungsgrad in %	90,8
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	5,4
Bruttorendite in %	7,5

Ungarn

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	287,3
Buchwert in %	9,8
Vermietbare Fläche in m ²	148.792
Vermietungsgrad in %	96,3
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	4,4
Bruttorendite in %	6,1

Slowakei

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	59,6
Buchwert in %	2,0
Vermietbare Fläche in m ²	35.592
Vermietungsgrad in %	94,4
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	0,9
Bruttorendite in %	5,8

Weitere Länder¹

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	26,8
Buchwert in %	0,9
Vermietbare Fläche in m ²	15.995
Vermietungsgrad in %	90,2
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	0,4
Bruttorendite in %	6,6

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	52
Buchwert in MEUR	2.941,5
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	1.017.277
Vermietungsgrad in %	94,2
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	37,1
Bruttorendite in %	5,0

¹ Kroatien

Bestandsimmobilien Einzelhandel

Der Buchwert der 102 Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 30. Juni 2020 auf EUR 1.629,4 Mio. (31. Dezember 2019: 100 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.672,9 Mio.) und umfasst somit 35,6% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 46,1% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 2. Quartal 2020. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 328,8 Mio., Polen mit EUR 288,6 Mio. und die Slowakei mit EUR 259,8 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 948,7 Mio. und eine Bruttorendite bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,0%. Die VIVO! Shopping Center haben einen Buchwert von EUR 669,9 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 7,5%.

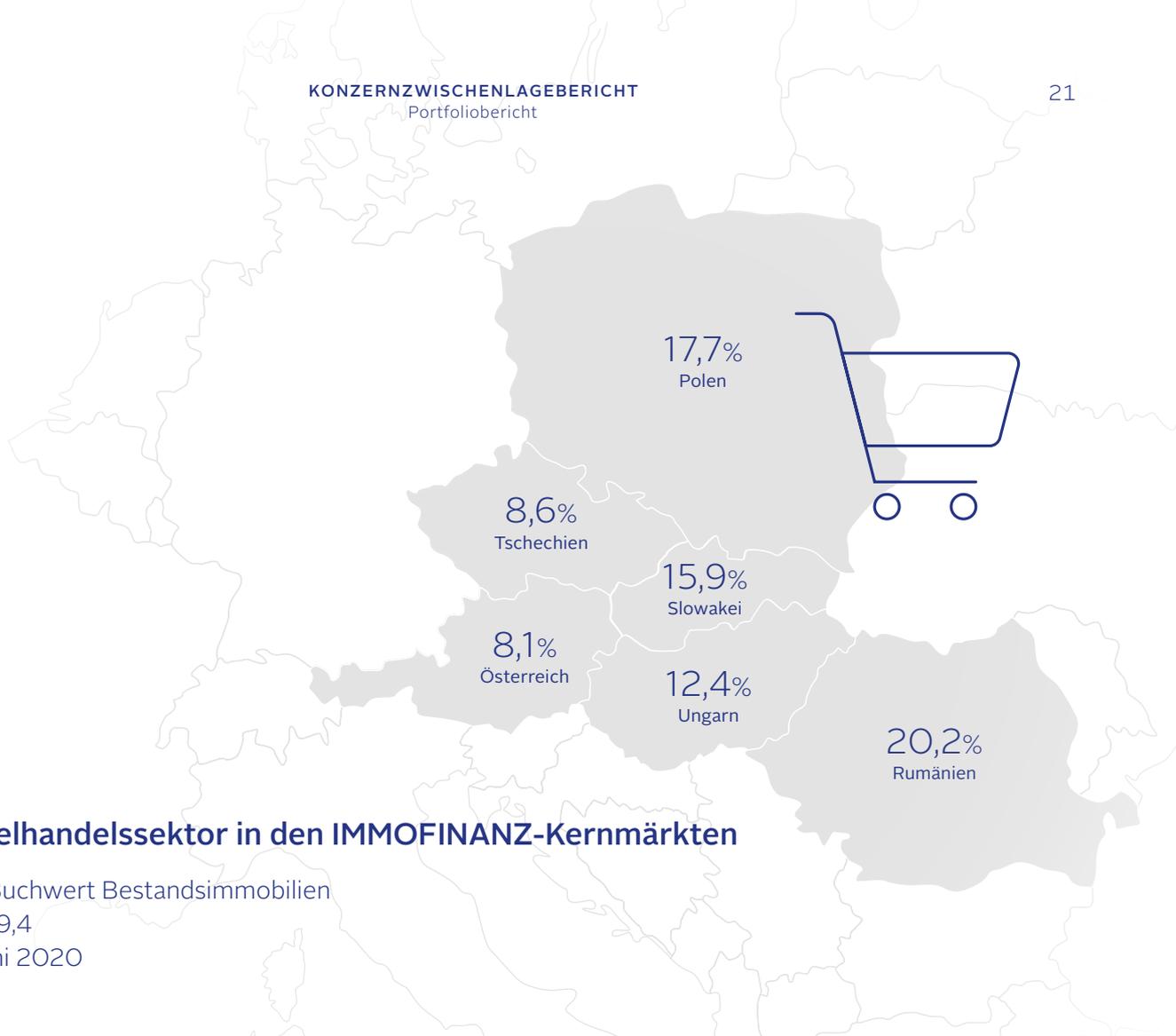
Die vermietbare Fläche beträgt 989.774 m² (31. Dezember 2019: 955.039 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q2 2020: EUR 31,8 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von insgesamt 7,8% auf. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich beträgt per 30. Juni 2020 97,8% (30. Juni 2019: 96,4%; 31. Dezember 2019: 98,3%); die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! sind zu 98,4% bzw. 96,7% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich belief sich im 1. Halbjahr 2020 auf rund 33.700 m². Davon entfallen rund 9.400 m² auf Neuvermietungen und 24.300 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge.

Die IMMOFINANZ war im 1. Halbjahr von behördlich angeordneten, temporären Schließungen von Einzelhandelsbetriebsstätten betroffen, die aber alle mittlerweile wieder geöffnet haben. Im Bereich der Fachmarktzentren war nach Beendigung der Lockdowns sehr rasch eine Rückkehr der Besucherfrequenz in Richtung Vorkrisenniveau zu beobachten. Die STOP SHOP Retail Parks profitieren dabei vom direkten Zugang zu den einzelnen Geschäften vom Parkplatz aus und der Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs. Im Bereich der VIVO! Einkaufszentren liegt die Besucherfrequenz noch unter dem Niveau von vor Ausbruch der Pandemie. In einzelnen Ländern bestehen zudem noch vereinzelt Restriktionen, etwa für den Gastronomiebereich. Unmittelbar nach Beginn der Covid-19-Pandemie wurden mit den Mietern Gespräche über partnerschaftliche Lösungen für die Krisenmonate und die Reopening-Phase aufgenommen. Dabei kommt es zur Gewährung notwendiger Unterstützung durch Mietstundungen und temporärer Mietnachlässe bei gleichzeitiger Verhandlung von Mietvertragsverlängerungen, Erhöhung von Umsatzmieten, Verstärkung von Sicherheiten etc. (siehe auch Kapitel 5.1 im Konzernzwischenabschluss).

Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld gewährleistet. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 4,0% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT* beträgt per 30. Juni 2020 3,6 Jahre (31. Dezember 2019: 3,8 Jahre).

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): VIVO! Cluj-Napoca (Rumänien), VIVO! Bratislava (Slowakei), VIVO! Lublin (Polen), VIVO! Constanța (Rumänien), VIVO! Baia Mare (Rumänien), VIVO! Stalowa Wola (Polen), VIVO! Piła (Polen), VIVO! Krosno (Polen), VIVO! Hostivař (Tschechien) und STOP SHOP Veszprém (Ungarn). Eine Übersicht über die IMMOFINANZ-Einzelhandelsimmobilien finden Sie unter www.immofinanz.com/de/retail/retail-suche.

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



Der Einzelhandelssektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
MEUR 1.629,4
per 30. Juni 2020

Rumänien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	328,8
Buchwert in %	20,2
Vermietbare Fläche in m ²	151.939
Vermietungsgrad in %	98,3
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	6,2
Bruttorendite in %	7,5

Polen

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	288,6
Buchwert in %	17,7
Vermietbare Fläche in m ²	185.516
Vermietungsgrad in %	96,8
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	6,3
Bruttorendite in %	8,8

Slowakei

Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	259,8
Buchwert in %	15,9
Vermietbare Fläche in m ²	152.496
Vermietungsgrad in %	95,6
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	4,7
Bruttorendite in %	7,3

Ungarn

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	202,6
Buchwert in %	12,4
Vermietbare Fläche in m ²	135.328
Vermietungsgrad in %	97,2
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	3,8
Bruttorendite in %	7,4

Tschechien

Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	140,8
Buchwert in %	8,6
Vermietbare Fläche in m ²	96.156
Vermietungsgrad in %	98,8
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	2,7
Bruttorendite in %	7,6

Österreich

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	132,7
Buchwert in %	8,1
Vermietbare Fläche in m ²	67.073
Vermietungsgrad in %	99,6
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	2,3
Bruttorendite in %	6,9

Weitere Länder¹

Anzahl der Immobilien	26
Buchwert in MEUR	276,0
Buchwert in %	16,9
Vermietbare Fläche in m ²	201.265
Vermietungsgrad in %	99,2
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	5,8
Bruttorendite in %	8,4

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	102
Buchwert in MEUR	1.629,4
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	989.774
Vermietungsgrad in %	97,8
Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	31,8
Bruttorendite in %	7,8

¹ Slowenien, Serbien, Kroatien

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	102	1.629,4	100,0	989.774	967.610	97,8
davon VIVO!/ Shopping Center	10	669,9	41,1	314.112	303.849	96,7
davon STOP SHOP/ Retail Park	90	948,7	58,2	665.379	654.572	98,4
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorsreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	31,8	7,8 (7,8)	667,1	1,6	2,0	40,9
davon VIVO!/ Shopping Center	12,6	7,5 (7,5)	231,8	1,6	2,0	34,6
davon STOP SHOP/ Retail Park	18,9	8,0 (8,0)	435,3	1,6	2,0	45,9

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Projektentwicklungen

Per 30. Juni 2020 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 214,4 Mio. auf. Das sind 4,3% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2019: EUR 199,4 Mio. bzw. 3,9%). Davon entfallen EUR 192,0 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 22,4 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 302,4 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 161,0 Mio. bzw. EUR 100,9 Mio.

Als Folge der Covid-19-Pandemie kam es zwar zu Verzögerungen im Baufortschritt bei Entwicklungsprojekten, aber bisher zu keinen weiteren Einschränkungen.

Im 1. Halbjahr 2020 wurde der Ende März 2020 eröffnete und zu 99,1% vermietete STOP SHOP Siedlce in die Bestandsimmobilien umgegliedert.

Die aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungstätigkeit

Deutschland

Im Düsseldorfer Medienhafen entsteht mit myhive Medienhafen das erste Bürogebäude der Marke myhive in Deutschland. Das Hochhaus ist als Multi-Tenant-Gebäude konzipiert und wird rund 21.000 m² vermietbare Fläche auf 16 Geschoßen mit einer geplanten Fertigstellung im 3. Quartal 2021 umfassen.

Österreich

Die zwei aktiven Projektentwicklungen betreffen die Modernisierung bestehender Büroimmobilien am Standort myhive am Wienerberg mit rund 12.500 m² und myhive Ungargasse im dritten Wiener Bezirk mit voraussichtlich rund 17.200 m² Gesamtnutzfläche. Die Fertigstellungen sind für 2020 geplant.

Rumänien

Am Bukarester Bürostandort IRIDE Business Park werden derzeit die Gebäude IRIDE 18 und 19 modernisiert und in das Konzept von myhive integriert, danach sollen die Bürogebäude über rund 10.000 m² bzw. 18.000 m² vermietbare Fläche verfügen. Die Fertigstellungen sind für das 1. Quartal 2021 geplant.

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	86,4	45,0	14,5	26.572	100,9	4,2	4,1
Deutschland	1	74,0	38,5	52,6	21.690	161,0	5,8	4,6
Rumänien	2	31,6	16,4	8,9	27.956	40,5	3,6	8,9
Aktive Projekte	5	192,0	100,0	76,0	76.218	302,4	13,6	5,1
Projekte in Vorbereitung	7	22,4						
IMMOFINANZ	12	214,4						

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 30. Juni 2020 einen Buchwert von EUR 180,2 Mio. auf (31. Dezember 2019: EUR 173,2 Mio.). Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte liegt auf Rumänien (EUR 107,3 Mio.). Es ist geplant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 30. Juni 2020 EUR 141,6 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 4.5 im Konzernzwischenabschluss.

Immobilienbewertung

Die IMMOFINANZ erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) und führt eine regelmäßige Neubewertung der Immobilien durch unabhängige Experten durch. Diese externe Bewertung erfolgt jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt zudem entsprechend den EPRA-Empfehlungen (EPRA Best Practices Policy Recommendations) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS.

Mit 30. Juni 2020 hat CBRE nahezu das gesamte Immobilienportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von EUR 4,9 Mrd. bewertet. Auf die interne Immobilienbewertung entfallen 0,9%.

Entwicklung der Immobilienbewertung im 1. Halbjahr 2020

Die Covid-19-Pandemie hat sich auf die Bewertung des Immobilienvermögens negativ ausgewirkt, insgesamt belaufen sich die Neubewertungen auf EUR -159,2 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich positiv waren (Q1–2 2019: EUR 123,5 Mio. bzw. Q1–4 2019: EUR 193,3 Mio.). Vom externen Gutachter CBRE wurden dabei leicht gestiegene Markttrenditen (Anstieg bis zu 0,5% im Segment Retail) sowie geänderte Annahmen hinsichtlich Wiedervermietung im Portfolio reflektiert.

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien beläuft sich auf EUR -143,4 Mio. (Q1–2 2019: EUR 104,7 Mio.). Die Abwertung entspricht rund 3,1% des Buchwerts der Bestandsimmobilien per 30. Juni 2020. Retail-Objekte wurden um EUR -68,1 Mio. abgewertet (4,2% der Buchwerte) und Office-Gebäude um EUR -74,8 Mio. (2,5% der Buchwerte).

Entwicklung der Immobilienbewertung like-for-like

Eine Like-for-like-Betrachtung – also der Vergleichbarkeit wegen um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für das 1. Halbjahr 2020 einen Bewertungseffekt in Höhe von EUR -124,6 Mio. (Q1–2 2019: EUR 78,2 Mio.).

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte Q1–2 2020 in MEUR
Österreich	23	691,3	18,7	-12,3
Deutschland	4	332,6	9,0	-4,9
Polen	20	574,8	15,5	-30,9
Tschechien	17	453,0	12,2	-5,9
Ungarn	23	489,9	13,2	-13,7
Rumänien	13	618,0	16,7	-41,0
Slowakei	20	319,4	8,6	-11,3
Weitere Länder	20	220,1	5,9	-4,6
IMMOFINANZ	140	3.699,1	100,0	-124,6

¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

Bestandsimmobilien like-for-like nach Assetklassen

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte Q1–2 2020 in MEUR
Büro	48	2.191,9	59,3	-58,5
davon myhive	20	1.015,4	27,5	-34,2
Einzelhandel	91	1.499,9	40,5	-65,9
davon VIVOI/Shopping Center	10	669,9	18,1	-47,6
davon STOP SHOP/Retail Park	80	825,4	22,3	-17,7
Sonstige	1	7,3	0,2	-0,3
IMMOFINANZ	140	3.699,1	100,0	-124,6

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

myhive am Wienerberg
Wien | AT | ca. 150.000 m² vermietbare Fläche



Finanzierung

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* belaufen sich zum 30. Juni 2020 auf EUR 2,8 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 2,8 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) betragen EUR 342,2 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 345,1 Mio.), die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, liegt somit bei EUR 2,5 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 2,5 Mrd.).

Per Ende März 2020 hat die IMMOFINANZ AG eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Diese kann bis zum 31. März 2022 optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität. Zum Berichtsstichtag ist diese Konzernkreditlinie nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

Kapitalmaßnahmen nach dem Bilanzstichtag

Kurz nach dem Berichtszeitraum, im Juli 2020, setzte die IMMOFINANZ erfolgreich eine Aktienplatzierung und die Emission einer Pflichtwandelanleihe um. Die Bruttoemissionserlöse betragen hierbei EUR 356,1 Mio.

Insgesamt wurden 15.418.824 Stück Aktien im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) unter Ausschluss des Bezugsrechts bei institutionellen Anlegern platziert. Das Grundkapital wurde dabei um 11.208.526 Stück Aktien auf 123.293.795 Stück erhöht sowie 4.210.298 Stück eigene Aktien veräußert. Die Platzierung erfolgte zu EUR 15,31 pro Aktie und führte insgesamt zu einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 236,1 Mio.

Weiters hat die IMMOFINANZ eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 120,0 Mio. im Rahmen eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens unter Ausschluss des Bezugsrechts bei institutionellen Anlegern platziert. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit EUR 17,1472 festgelegt und entspricht einem 12,0%-Aufschlag auf den Bezugspreis der Aktien bei der Platzierung. Die Laufzeit beträgt drei Jahre mit einem Kupon von 4,0% p. a., jeweils zahlbar nachträglich am 23. Jänner und 23. Juli jeden Jahres. Die nachrangige Pflichtwandelanleihe ist somit anfänglich in 6.998.228 Stück IMMOFINANZ-Aktien wandelbar und wird sowohl gemäß IFRS als auch von der Ratingagentur S&P als Eigenkapital eingestuft (Ausnahme: zukünftige Kuponzahlungen).

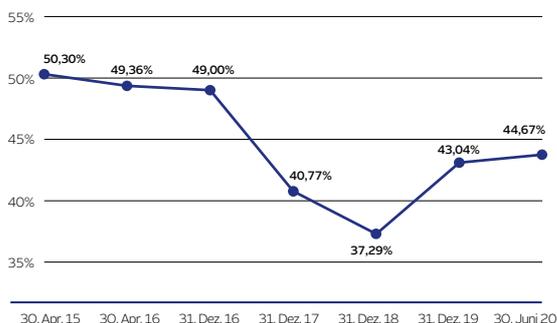
Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 45,0% (31. Dezember 2019: 46,0%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 44,7% (31. Dezember 2019: 43,0%). Unter Berücksichtigung der nach dem Bilanzstichtag durchgeführten Kapitalmaßnahmen verbessert sich die Eigenkapitalquote basierend auf den Zahlen per 30. Juni 2020 rechnerisch von 45,0% auf 47,8%** und der Netto-LTV von 44,7% auf 38,6%**.

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 61,3 Mio.; inklusive IFRS 5

** Die Berechnung wurde auf Basis der Zahlen per 30. Juni 2020 und unter Berücksichtigung der Bruttoerlöse abzüglich Transaktionsnebenkosten und Fremdkapitalanteil der nachrangigen Pflichtwandelanleihe erstellt.

Entwicklung des Netto-LTV



Berechnung Netto-LTV per 30. Juni 2020

	Werte in TEUR
Buchwerte der Finanzierungen ¹	2.825.036,9
- Liquide Mittel ²	-342.245,7
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.482.791,2
Buchwerte der Immobilien ³ & EPRA NAV der S IMMO ⁴	5.558.494,6
Netto-LTV in %	44,7

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 23,78 pro Aktie per 30. Juni 2020

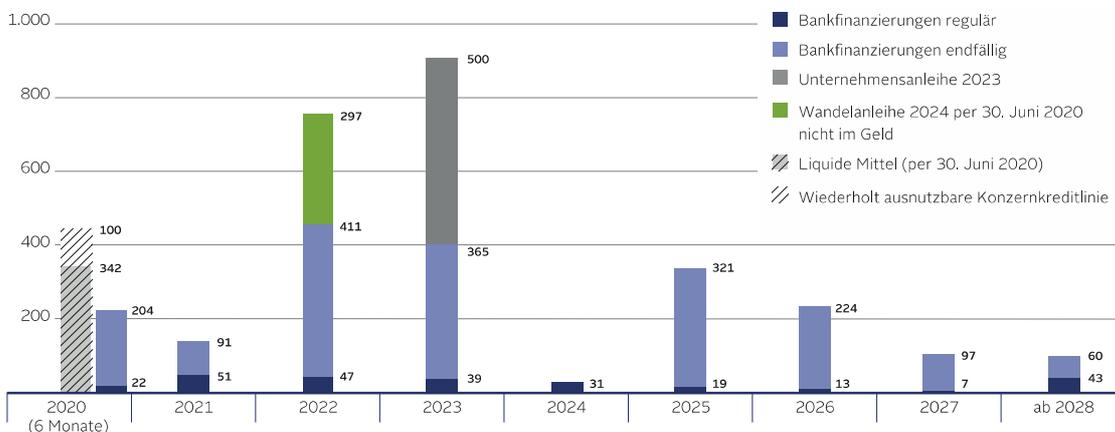
Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 30. Juni 2020 inklusive der Derivate auf 1,89% p. a. (31. Dezember 2019: 1,91% p. a.). Die Hedging-Quote liegt stabil bei 90,7% (31. Dezember 2019: 90,7%).

Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,75 Jahre (2019: 4,0 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 30. Juni, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2020 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen belaufen sich zum 30. Juni 2020 auf EUR 204,0 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 203,0 Mio.).

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 30. Juni 2020

In MEUR



Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 30. Juni 2020 EUR 1.381,1 Mio. bzw. 27,1% (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 1.844,8 Mio. bzw. 33,2%.

Aufteilung unbelastete Immobilien nach Assetklassen

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 1.381,1



Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 30. Juni 2020 setzen sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30.06.2020	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Wandelanleihe ²	288.903,9	1,50
Unternehmensanleihe	500.592,9	2,63
Bankverbindlichkeiten ³	2.035.540,0	1,77
IMMOFINANZ	2.825.036,9	1,89

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 30. Juni 2020 auf EUR 2.825,0 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um besicherte Immobilienfinanzierungen, die in der jeweiligen Objektgesellschaft als Kreditnehmerin abgeschlossen wurden. Damit sind sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesen Kreditfinanzierungen der jeweiligen Objektgesellschaft zuzurechnen. Die bestehenden Immobilienfinanzierungen inkludieren marktübliche Verpflichtungen zur Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen seitens der Objektgesellschaften. Bei diesen Finanzkennzahlen handelt es sich in der Regel um:

- Schuldendienstdeckungsgrad
- Verhältnis aushaftende Restschuld zu Marktwert (Loan-to-Value)

Durch die Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Ausgangsbeschränkungen und gesetzlichen Restriktionen erfolgten teilweise Schließungen der Objekte, vor allem im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Weiters wurden staatliche Hilfspakete zur Stützung der wirtschaftlichen Lage beschlossen, mit denen unter anderem Mietern das Recht zu einer Stundung von Mietzahlungen eingeräumt wurde.

Mietreduktionen können zu einer Nichteinhaltung von einzelnen Finanzkennzahlen führen, wobei im Fall der gleichzeitigen Nichterfüllung von vertraglich definierten und zugesicherten Heilungsmöglichkeiten durch den Kreditnehmer, die Banken berechtigt sind, einzelne Kredite vorzeitig fällig zu stellen. Deshalb hat die IMMOFINANZ teilweise vorsorglich Vereinbarungen mit Banken zur Aussetzung der Einhaltung des Schuldendienstdeckungsgrads während der Covid-19-Pandemie abgeschlossen. Diese Aussetzungen umfassen per 30. Juni 2020 in Summe ein Kreditvolumen von EUR 690,6 Mio. und wurden temporär zum Teil bis Ende des laufenden Geschäftsjahres vereinbart. Die IMMOFINANZ steht in regelmäßigem Kontakt und Austausch mit den Banken und evaluiert die aktuelle Situation laufend.

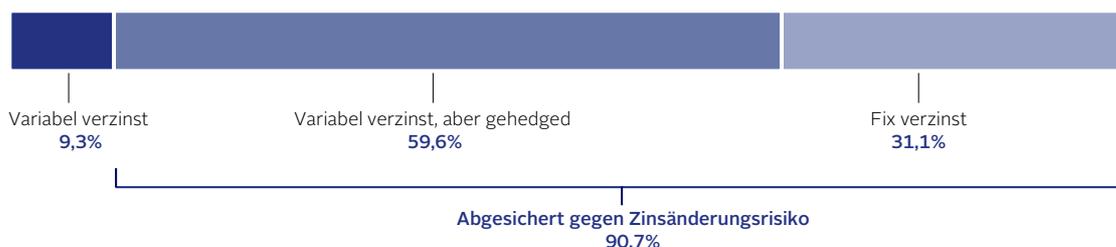
Derivate

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 30. Juni 2020 beträgt das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.692,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 1.694,1 Mio.). In Summe sind damit 90,7% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2019: 90,7%); 59,6% via Zinsderivate, weitere 31,1% sind Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 30.06.2020 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-29.542,9	1.692.625,0	0,13
IMMOFINANZ AG		-29.542,9	1.692.625,0	

¹ Inklusive IFRS 5 (Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss)

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 30. Juni 2020



Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 30. Juni 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 Anleiheninhaber 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 30.06.2020 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 Der Erhalt des Investment-Grade-Ratings führte mit Wirkung vom 24. Jänner 2019 zu einer Kuponreduktion um 50 Basispunkte auf 1,50%.

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 sowie nach der erfolgreichen Aktienplatzierung und der Emission der Pflichtwandelanleihe im Juli 2020.

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

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 30.06.2020 in %
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 60,0	43,7
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 45,0	29,9
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0	342,3

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

Geschäftsentwicklung

Nachdem die IMMOFINANZ operativ sehr gut ins Geschäftsjahr 2020 gestartet ist, war die Geschäftsentwicklung im 2. Quartal 2020 von der Covid-19-Pandemie beeinflusst. Insgesamt stiegen die Mieterlöse im 1. Halbjahr 2020 als Folge des Portfoliowachstums durch Zukäufe und Fertigstellungen um 10,4% auf EUR 145,5 Mio. Ein krisenbedingter Anstieg der Forderungsabschreibungen führte allerdings zu deutlich höheren Immobilienaufwendungen. Das Ergebnis aus Asset Management konnte dennoch um 1,8% auf EUR 102,8 Mio. verbessert werden. Die Pandemie hat sich auch auf die Bewertung des Immobilienvermögens ausgewirkt, insgesamt belaufen sich die Neubewertungen auf EUR -159,2 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich positiv waren (Q1–2 2019: EUR 123,5 Mio.). Diese Abwertung entspricht rund 3,1% des gesamten Immobilienportfolios. Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR -120,4 Mio. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) liegt mit EUR 53,3 Mio. um 9,8% unter dem Vergleichswert (Q1–2 2019: EUR 59,0 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. Bei Glättung dieser Kuponzahlung läge der FFO 1 im 1. Halbjahr bei EUR 59,8 Mio. und damit leicht über dem Niveau des Vergleichszeitraums.

Werte in TEUR	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Mieterlöse	145.522	131.837
Ergebnis aus Asset Management	102.781	100.970
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-738	1.683
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-16.723	14.309
Sonstige betriebliche Erträge	941	4.079
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.533	-22.304
Operatives Ergebnis	59.728	98.737
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-143.367	104.668
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-83.639	203.405
Finanzergebnis	-42.380	-5.198
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-126.019	198.207
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-120.364	181.267
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	4.008
Konzernergebnis	-120.364	185.275

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 10,4% oder EUR 13,7 Mio. auf EUR 145,5 Mio. Das ist vor allem auf die im zurückliegenden Jahr erfolgten Zukäufe und Fertigstellungen von Immobilien zurückzuführen.

Die Covid-19-Pandemie führte zu einem deutlichen Anstieg der Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management auf EUR -18,2 Mio. (Q1–2 2019: EUR -0,5 Mio.). Davon stehen EUR -15,8 Mio. in Zusammenhang mit Covid-19. Die Instandhaltungen und die Aufwendungen für Immobilienmarketing sanken hingegen auf EUR -7,2 Mio. (Q1–2 2019: EUR -7,9 Mio.) bzw. EUR -1,7 Mio. (Q1–2 2019: EUR -3,4 Mio.). Insgesamt liegen die Immobilienaufwendungen mit EUR -38,9 Mio. um 63,8% über dem Vorjahresniveau (Q1–2 2019: EUR -23,7 Mio.). Bereinigt um Covid-19-Effekte im Zusammenhang mit Forderungsabschreibungen sanken diese allerdings um 2,6% im Periodenvergleich.

Das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich somit um 1,8% auf EUR 102,8 Mio. (Q1–2 2019: EUR 101,0 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt EUR -0,7 Mio. (Q1–2 2019: EUR 1,7 Mio.). Im 1. Halbjahr wurden Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 51,7 Mio. getätigt (Asset und Share Deals), wobei die größten Transaktionen eine Büroimmobilie in Warschau und ein Grundstück in Rumänien waren.

Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung drehte auf EUR -16,7 Mio. (Q1–2 2019: EUR 14,3 Mio.). Das ist auf die währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichen Immobilien zurückzuführen, die mit EUR -16,8 Mio. (Q1–2 2019: EUR 18,2 Mio.) auch einen durch Covid-19 bedingten leichten Anstieg der Markttrenditen reflektiert sowie nachträgliche Anschaffungskosten für ein Grundstück.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 19,0% auf EUR -26,5 Mio. (Q1–2 2019: EUR -22,3 Mio.). Der Anstieg der darin enthaltenen Personalaufwendungen ist überwiegend auf eine Einmalzahlung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand der Gesellschaft zurückzuführen. Das operative Ergebnis liegt mit EUR 59,7 Mio. um 39,5% unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–2 2019: EUR 98,7 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten beträgt im Wesentlichen aufgrund negativer Auswirkungen der Covid-19-Pandemie EUR -143,4 Mio. (Q1–2 2019: EUR 104,7 Mio.). Die Abwertung entspricht rund 3,1% des Buchwerts der Bestandsimmobilien per 30. Juni 2020. Retail-Objekte wurden um EUR -68,1 Mio. abgewertet (4,2% der Buchwerte) und Office-Gebäude um EUR -74,8 Mio. (2,5% der Buchwerte). Vom externen Gutachter CBRE wurden dabei leicht gestiegene Markttrenditen (Anstieg bis zu 0,5% im Segment Retail) sowie geänderte Annahmen hinsichtlich Wiedervermietung im Portfolio reflektiert.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) liegt mit EUR -83,6 Mio. somit unter dem Vorjahreswert in Höhe von EUR 203,4 Mio.

Finanzergebnis und Steuern

Der Finanzierungsaufwand erhöht sich bei einem um 14,1% gestiegenen Finanzierungsvolumen infolge der Immobilienankäufe um 19,4% auf EUR -37,7 Mio. (Q1–2 2019: EUR -31,6 Mio.). 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 1,89% p. a. (31. Dezember 2019: 1,91%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR -12,4 Mio. (Q1–2 2019: EUR -16,2 Mio.) resultiert überwiegend aus der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund der Niedrigzinsphase.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 6,4 Mio. (Q1–2 2019: EUR 43,4 Mio.). Davon entfallen EUR 4,5 Mio. auf den Ergebnisanteil der S IMMO. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis somit EUR -42,4 Mio. (Q1–2 2019: EUR -5,2 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beträgt EUR -126,0 Mio. (Q1–2 2019: EUR 198,2 Mio.). Aufgrund der Immobilienabwertungen kam es zu einem positiven Effekt im Bereich der latenten Steuern, sodass sich die Ertragsteuern auf insgesamt EUR 5,7 Mio. (Q1–2 2019: EUR -16,9 Mio.) belaufen. Das Konzernergebnis liegt somit bei EUR -120,4 Mio. (Q1–2 2019: EUR 185,3 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (unverwässert) von EUR -1,19 (Q1–2 2019: EUR 1,72).

Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) liegt mit EUR 53,3 Mio. um 9,8% unter dem Vergleichswert (Q1–2 2019: EUR 59,0 Mio.). Das entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,53 (Q1–2 2019: EUR 0,54). 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. Bei Glättung dieser Kuponzahlung beliefe sich der FFO 1 im 1. Halbjahr auf EUR 59,8 Mio. und liegt damit leicht über dem Niveau des Vergleichszeitraums.

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	GuV Q1–2 2020	Anpassungen	FFO Q1–2 2020	FFO Q1–2 2019
Ergebnis aus Asset Management	102.781	39	102.820	100.824
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-738	738		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-16.723	16.723		
Sonstige betriebliche Erträge	941	-188	753	1.348
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.533	7.060	-19.473	-21.580
Operatives Ergebnis	59.728	24.372	84.100	80.592
Sonstiges Bewertungsergebnis	-143.367	143.367		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-83.639	167.739	84.100	80.592
Finanzierungsaufwand	-37.711			
Finanzierungsertrag	1.082			
Wechselkursveränderungen	253			
Sonstiges Finanzergebnis	-12.401			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6.397			
Finanzergebnis	-42.380	11.530	-30.850	-21.561
FFO 1 vor Steuern			53.250	59.031
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR			0,53	0,54
Anzahl der Aktien (lt. EPS-Berechnung) für die Berechnung			100.876.743	108.426.046

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.06.2020	in %	31.12.2019	in %
Immobilienvermögen	4.818.590		4.985.257	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	214.431		199.439	
Immobilienvorräte	907	83,7	868	83,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141.627		154.622	
Sonstige Vermögenswerte	57.653	0,9	55.771	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	448.953	7,3	478.191	7,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	164.088	2,7	169.826	2,7
Liquide Mittel	339.494	5,5	341.161	5,3
Aktiva	6.185.743	100,0	6.385.135	100,0
Eigenkapital	2.781.671	45,0	2.937.145	46,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	288.904	4,7	285.807	4,5
Finanzverbindlichkeiten	2.571.194	41,6	2.580.381	40,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	188.514	3,0	197.667	3,1
Sonstige Verbindlichkeiten	96.511	1,6	108.849	1,7
Latente Steuerschulden	258.949	4,2	275.286	4,3
Passiva	6.185.743	100,0	6.385.135	100,0

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,2 Mrd. und somit 83,7% 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 449,0 Mio., davon entfallen EUR 446,4 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 22,89 (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 30. Juni 2020 „nicht im Geld“ war.

Der unverwässerte EPRA NAV je Aktie beträgt per 30. Juni 2020 EUR 30,93 (31. Dezember 2019: verwässert EUR 31,05). Der Wegfall der Verwässerung wirkt sich dabei mit EUR 1,23 je Aktie positiv aus (siehe Überleitung unten). Der unverwässerte EPRA NNNAV je Aktie beläuft sich auf EUR 30,54 (31. Dezember 2019: verwässert EUR 30,63).

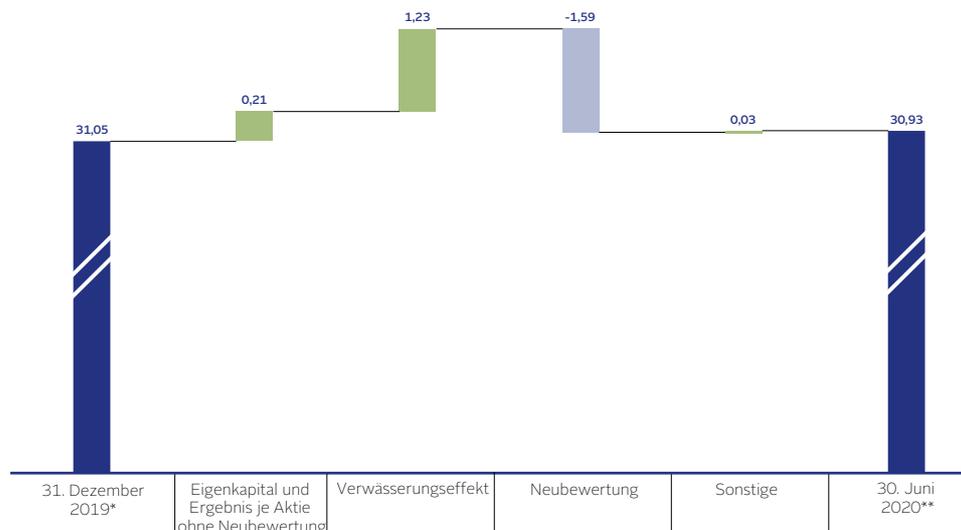
Der Buchwert je Aktie liegt bei EUR 27,82 (31. Dezember 2019: EUR 29,34).

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

	30.06.2020		31.12.2019	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	2.806.042		2.960.094	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024	0		285.807	
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.806.042		3.245.901	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	0		2	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	29.332		18.311	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	314.400		327.275	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-5.782		-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	3.119.807	30,93	3.563.715	31,05
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-29.332		-18.311	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-19.333		-30.240	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	10.616		11.150	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-1.421		-10.253	
EPRA NNNAV	3.080.337	30,54	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-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen) zu veröffentlichen. Voraussichtlich werden die beiden bekannten Kennzahlen NAV und NNNAV per Ende 2020 durch die drei neuen 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 30. Juni 2020 in Tausend: 100.877 (unverwässert)

EPRA-Ergebnis je Aktie

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich im 1. Halbjahr 2020 auf EUR 0,22 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,26 je Aktie.

Werte in TEUR	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	100.877	108.426
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	-119.938	182.980
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	160.168	-122.840
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	738	-1.682
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	13.209	16.204
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Beteiligungserwerbe (Share Deals)	0	4
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-31.467	11.066
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-305	-480
EPRA-Ergebnis	22.405	85.252
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	0,22	0,79
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	4.873	493
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-253	1.454
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-1.037	-313
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	25.988	86.887
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR	0,26	0,80

EPRA Net Initial Yield

Die EPRA Net Initial Yield stieg im Vergleich zu Ende 2019 von 5,7% auf 5,9%.

Werte in TEUR	Q1-2 2020	2019
Immobilienvermögen	4.832.929	5.005.974
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.268	1.267
abzüglich unbebaute Grundstücke	-178.186	-166.756
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.268	0
Gesamtimmobilienvermögen	4.654.743	4.840.485
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	91.233	94.874
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.745.976	4.935.359
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	306.581	311.939
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-27.964	-28.452
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-5
Nettomietelöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	278.617	283.482
EPRA Net Initial Yield in %	5,9	5,7

EPRA-Leerstandquote

Die EPRA-Leerstandquote liegt bei 4,0% (31. Dezember 2019: 3,2%). Die STOP SHOP Retail Parks weisen mit 1,5% per 30. Juni 2020 den geringsten Leerstand auf.

EPRA-Leerstandquote nach Kernmärkten

Werte in %	Bestandsimmobilien zum 30.06.2020	Bestandsimmobilien zum 31.12.2019
Österreich	8,5	4,9
Deutschland	1,2	1,7
Polen	2,6	1,7
Tschechien	3,4	3,2
Ungarn	3,4	2,8
Rumänien	4,7	5,0
Slowakei	6,0	5,5
Weitere Länder	1,6	0,7
IMMOFINANZ	4,0	3,2

EPRA-Leerstandquote nach Nutzungsart und Marken

Werte in %	Bestandsimmobilien zum 30.06.2020	Bestandsimmobilien zum 31.12.2019
Büro	5,1	4,2
davon myhive	5,7	4,6
Einzelhandel	2,5	1,9
davon VIVO!/Shopping Center	3,6	2,7
davon STOP SHOP/Retail Park	1,5	1,2
IMMOFINANZ	4,0	3,2

EPRA-Investitionsausgaben

Die Investitionsausgaben in Projektentwicklungen betrafen im 1. Halbjahr 2020 mit EUR 48,2 Mio. vor allem das Büroprojekt myhive Medienhafen in Düsseldorf, die Modernisierung bestehender Büroimmobilien am Standort myhive am Wienerberg und in der Ungargasse (Wien) sowie einen STOP SHOP im polnischen Siedlce, der am 26. März 2020 unter Einhaltung der behördlichen Beschränkungen gemäß Covid-19 eröffnet wurde. Die Investitionen in das Bestandsportfolio (like-for-like) reduzierten sich mit EUR 8,8 Mio. um mehr als die Hälfte gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (Q1–2 2019: EUR 19,8 Mio.) und betrafen im Wesentlichen die beiden Bürogebäude myhive Twin Towers (Wien) und FLOAT (Düsseldorf) sowie den Einzelhandelsstandort VIVO! Bratislava.

Werte in TEUR	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Akquisitionen	0	114.137
Projektentwicklungen	48.223	40.563
Bestandsportfolio like-for-like ¹	8.758	19.756
EPRA-Investitionsausgaben	56.981	174.457

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

myhive Ungargasse
Wien | AT | ca. 17.200 m² vermietbare Fläche



Risikobericht

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor, Bestandshalter und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Insgesamt war die Risikosituation für das 1. Halbjahr 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen als erhöht einzustufen.

Risiken im 1. Halbjahr 2020

Marktrisiko und immobilienpezifische Risiken

Aus makroökonomischer Sicht führte die Covid-19-Pandemie zur stärksten Rezession seit dem zweiten Weltkrieg. Wie im Kapital „Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte“ beschrieben, ging die Wirtschaftsleistung im Euroraum im 2. Quartal 2020 um 12,1% zurück. In den Kernländern der IMMOFINANZ kam es zu einem Anstieg der Arbeitslosigkeit. Die Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Aktivitäten brachte eine Verbesserung der Situation. Dennoch sind Ausmaß und Dauer der Pandemie sowie möglicher künftiger Eindämmungsmaßnahmen nach wie vor nicht abschätzbar. Hinzu kommt, dass auch die politischen Spannungen zwischen China und den USA zugenommen haben. Als Folge der Covid-19-Pandemie kam es zudem zu einem deutlichen Rückgang des Ölpreises, wodurch die erdölproduzierenden Staaten budgetär stark belastet wurden.

Zur Stützung der wirtschaftlichen Situation wurden von der EZB die Wiederaufnahme des Anleihekaufprogramms und die Zurverfügungstellung von zusätzlicher Liquidität für den europäischen Bankensektor initiiert. Politisch wurde von der Europäischen Union ein Hilfspaket für die von der Pandemie am stärksten betroffenen Länder geschnürt und die nationalen Regierungen ergriffen Maßnahmen zur Stützung des Konsums der Privathaushalte und für Unternehmen. Mit Blick auf den weiteren Jahresverlauf sind dennoch weitere negative gesamtwirtschaftliche Entwicklungen und negative Auswirkungen der Krise auf das Konzernergebnis der Gesellschaft nicht auszuschließen. Diese resultieren unter anderem aus einer nachgelagerten Insolvenzwelle aufgrund des Auslaufens staatlicher Unterstützungen. Vor dem Hintergrund einer möglichen Insolvenzwelle besteht das Risiko einer sich verschlechternden Finanzierungssituation für Unternehmen. Durch Forderungsabschreibungen belastete Banken könnten als Finanzierungspartner ausfallen, was zu einer gefährlichen Verknappung der Liquidität am Kapitalmarkt führen könnte. Die IMMOFINANZ sieht es daher als wichtige Aufgabe das Unternehmen für diesen Fall mit ausreichender Liquidität auszustatten.

Das 1. Halbjahr 2020 war geprägt von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Immobilienbereich. Um temporäre Rückgänge in den Mieterlösen aus dem Einzelhandelsbereich auf Cashflow-Basis bestmöglich zu kompensieren, hat das Management der IMMOFINANZ bereits im März ein Kosteneinsparungsprogramm eingeleitet. Dieses inkludiert u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen und Ausgaben, die Senkung von Allgemerkosten und die Neuverhandlung von Lieferantenverträgen. Zudem erfolgte nach Ende des Berichtszeitraums eine Stärkung der Eigenkapitalstruktur durch Kapitalmaßnahmen. Auf der Einnahmenseite wurden gemeinsam mit den Einzelhandelsmietern individuelle Lösungen erarbeitet, um diese bei der Bewältigung der Krise zu unterstützen und durch aktives Marketing eine schnelle Erholung der Besucherfrequenzen in den Einzelhandelsimmobilien sicherzustellen. Im Bürobereich wurden die Mieter bei einer problemlosen Rückkehr in die Büros begleitet. So wurden Back-to-Office-Pläne mit Fokus auf Raumkonzepte, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen entwickelt. Eine eigene Task Force beschäftigt sich zudem mit Hygienemaßnahmen für die Allgemeinflächen, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten.

Die IMMOFINANZ war von behördlich angeordneten, temporären Schließungen von Einzelhandelsbetriebsstätten und – wenn auch bislang wenigen – Insolvenzen von Mietern betroffen. In einzelnen Ländern kam es im Einzelhandels- und Bürobereich zu gesetzlich induzierten Mietstundungen, daneben wurden freiwillige retro- und prospektive Mietreduktionen vereinbart. Darüber hinaus kam es zu Mietstundungen sowie Laufzeitverlängerungen. Auch kam es zu Verzögerungen im Baufortschritt bei Entwicklungsprojekten. Durch die

sofortige Implementierung eines Krisenstabs und die Umsetzung der unternehmensinternen Notfallmaßnahmen konnten die Auswirkungen auf den operativen Betrieb des Unternehmens in erheblichem Umfang reduziert werden. Dieses aktive Risikomanagement wird auch in der zweiten Jahreshälfte fortgesetzt, dennoch besteht für künftige Perioden allgemein das Risiko etwaiger Mieterinsolvenzen sowie das Risiko von Neu- bzw. Wiedervermietungen der Leerflächen.

Zu den langfristigen, erwartbaren Folgen der Covid-19-Pandemie zählen etwa ein verändertes Konsumentenverhalten und Änderungen in der modernen Arbeitswelt, die sich auf die Immobilienlösungen der IMMOFINANZ auswirken werden. Im Einzelhandel kann dies von bewussterem Kaufverhalten bis zum Meiden öffentlicher Flächen reichen. Im Bürobereich kann es durch eine höhere Homeoffice-Nutzung und die aktuelle Rezession zu Veränderungen in der Nachfrage nach Büroflächen kommen. Mit den kosteneffizienten Retail-Konzepten STOP SHOP und VIVO! sowie den hochqualitativen und innovativen Bürolösungen sieht der Vorstand die IMMOFINANZ auch für diese Herausforderungen gut positioniert.

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 192,0 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 177,5 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen zum 30. Juni 2020 EUR 76,0 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 111,9 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte weisen zum 30. Juni 2020 einen Buchwert von EUR 180,2 Mio. auf (31. Dezember 2019: EUR 173,2 Mio.).

Unternehmensrisiken und sonstige Risiken

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche Risiken, Risiken in Verbindung mit Compliance, Umwelt, Steuern und Human Resources blieben im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen unverändert.

Mit Aktienkaufverträgen vom 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien an der S IMMO AG erworben. Das Closing der Transaktion erfolgte am 21. September 2018. Die Aktien der S IMMO sind im Prime-Segment der Wiener Börse notiert und unterliegen somit dem Marktpreisrisiko. Die Bilanzierung der Beteiligung erfolgt nach der Equity-Methode. Zum Stichtag 30. Juni 2020 beträgt der Buchwert der Beteiligung an der S IMMO EUR 446,4 Mio. und entspricht damit einem Anteil von 7,2% der gesamten Bilanzsumme der IMMOFINANZ. Die Beteiligung ist nicht fremdfinanziert.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernzwischenabschluss im Kapitel 8 erläutert.

Wien, am 26. August 2020

Der Vorstand



Ronny Pecik
CEO



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.06.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	4.1	4.818.590	4.985.257
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	214.431	199.439
Sonstige Sachanlagen		3.618	3.628
Immaterielle Vermögenswerte		24.524	24.619
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.3	448.953	478.191
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	61.324	65.396
Steuererstattungsansprüche		548	759
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		11.603	10.449
Latente Steuererstattungsansprüche		5.213	2.992
Langfristiges Vermögen		5.588.804	5.770.730
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	102.764	104.430
Steuererstattungsansprüche		12.147	13.324
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.5	141.627	154.622
Immobilienvorräte		907	868
Liquide Mittel		339.494	341.161
Kurzfristiges Vermögen		596.939	614.405
Aktiva		6.185.743	6.385.135
Grundkapital	4.6	112.085	112.085
Kapitalrücklagen	4.6	4.465.194	4.465.194
Eigene Aktien	4.6	-250.378	-250.378
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-200.725	-166.611
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.320.134	-1.200.196
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.806.042	2.960.094
Nicht beherrschende Anteile		-24.371	-22.949
Eigenkapital		2.781.671	2.937.145
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.7	284.433	281.344
Finanzverbindlichkeiten	4.8	2.234.908	2.307.684
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	59.336	50.475
Steuerschulden		3	2
Rückstellungen		18.311	18.135
Latente Steuerschulden		258.949	275.286
Langfristige Verbindlichkeiten		2.855.940	2.932.926
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.7	4.471	4.463
Finanzverbindlichkeiten	4.8	336.286	272.697
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	129.178	147.192
Steuerschulden		5.949	5.795
Rückstellungen		25.485	36.262
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.5	46.763	48.655
Kurzfristige Verbindlichkeiten		548.132	515.064
Passiva		6.185.743	6.385.135

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2020 ¹	Q1-2 2020	Q2 2019 ¹	Q1-2 2019
Mieterlöse	5.1	71.532	145.522	66.607	131.837
Weiterverrechnete Betriebskosten		18.810	41.348	19.501	40.758
Sonstige Umsatzerlöse		898	2.818	391	592
Umsatzerlöse		91.240	189.688	86.499	173.187
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.2	-26.474	-38.892	-12.425	-23.742
Betriebskostenaufwendungen		-21.451	-48.015	-23.459	-48.475
Ergebnis aus Asset Management		43.315	102.781	50.615	100.970
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.3	1.069	-738	655	1.683
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.4	-15.976	-16.723	18.926	14.309
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	578	941	3.308	4.079
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-12.720	-26.533	-11.610	-22.304
Operatives Ergebnis		16.266	59.728	61.894	98.737
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.7	-98.379	-143.367	97.564	104.668
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		-82.113	-83.639	159.458	203.405
Finanzierungsaufwand	5.8	-18.170	-37.711	-16.642	-31.586
Finanzierungsertrag	5.8	723	1.082	127	598
Wechselkursveränderungen		1.866	253	-348	-1.454
Sonstiges Finanzergebnis	5.8	-7.091	-12.401	-8.209	-16.152
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		10.559	6.397	38.543	43.396
Finanzergebnis	5.8	-12.113	-42.380	13.471	-5.198
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-94.226	-126.019	172.929	198.207
Laufende Ertragsteuern		-1.221	-4.711	-3.368	-7.210
Latente Ertragsteuern		12.731	10.366	-13.588	-9.730
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-82.716	-120.364	155.973	181.267
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0	-1.128	4.008
Konzernergebnis		-82.716	-120.364	154.845	185.275
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-82.565	-119.938	155.598	186.434
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-151	-426	-753	-1.159
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,82	-1,19	1,44	1,72
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,82	-1,19	1,28	1,53

¹ Nicht reviewed

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2020 ¹	Q1–2 2020	Q2 2019 ¹	Q1–2 2019
Konzernergebnis		-82.716	-120.364	154.845	185.275
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-1.206	-2.329	-942	-3.139
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.206	-2.858	-1.108	-2.190
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.2	0	529	166	-949
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzier- ten Beteiligungen	4.3	-326	126	-1.493	-2.873
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-313	64	-1.778	-3.554
davon Ertragsteuern		-13	62	285	681
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-1.662	-2.203	-2.435	-6.012
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-130	-130	0	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-173	-173	0	0
davon Ertragsteuern		43	43	0	0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzier- ten Beteiligungen	4.3	-4.081	-32.777	1.595	11.436
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-5.442	-43.703	3.236	16.358
davon Ertragsteuern		1.361	10.926	-1.641	-4.922
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		-4.081	-32.907	1.595	11.436
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-5.743	-35.110	-840	5.424
Gesamtkonzernergebnis		-88.459	-155.474	154.005	190.699
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-87.862	-154.052	155.215	192.529
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-597	-1.422	-1.210	-1.830

¹ Nicht reviewed

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–2 2020	Q1–2 2019 ¹
Konzernergebnis vor Steuern		-126.019	198.207
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	4.008
Neubewertungen von Immobilienvermögen	5.7	159.239	-123.494
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		-45	0
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.4	0	1.010
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		18.071	937
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-6.398	-43.397
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		14.565	18.315
Zinsensaldo		35.724	28.980
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	357	-2.859
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-917	-1.791
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		94.577	79.916
Gezahlte Ertragsteuern		-2.840	-6.897
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		91.737	73.019
Veränderung von Immobilienvorräten		1.291	61.794
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-26.581	-2.479
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-2.537	-24.518
Veränderungen von Rückstellungen		-8.991	-4.256
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		54.919	103.560
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-66.719	-79.720
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		0	-8.354
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		0	-695
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		17.425	11.889
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-2.629	77
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		12.861	45.491
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0	175
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		0	-51
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	3.129	16.219
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		982	1.353
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-34.951	-13.616
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		102.292	633.133
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-84.158	-573.666
Derivate		-5.383	-6.701
Gezahlte Zinsen		-30.747	-20.549
Ausschüttung	4.6	0	-88.113
Rückkauf eigener Aktien	4.6	0	-104.557
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-17.996	-160.453
Währungsdifferenzen		-4.867	-1.051
Veränderung der liquiden Mittel		-2.895	-71.560
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		341.161	631.754
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		3.980	252
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		345.141	632.006
Endbestand an liquiden Mitteln		342.246	560.446
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.5	2.752	0
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		339.494	560.446

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.).

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2019		112.085	4.465.194	-250.378
Sonstiges Ergebnis	4.6			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Stand zum 30. Juni 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			-47	-104.509
Ausschüttung				
Stand zum 30. Juni 2019		112.085	4.465.212	-210.923

Kumuliertes übriges Eigenkapital

	Kumuliertes übriges Eigenkapital							Summe Eigenkapital
	Erfolgsneutrale Bewertungsrück- lage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	
	12.767	-405	-3.398	-175.575	-1.200.196	2.960.094	-22.949	2.937.145
	-32.907		-650	-557		-34.114	-996	-35.110
					-119.938	-119.938	-426	-120.364
	-32.907		-650	-557	-119.938	-154.052	-1.422	-155.474
	-20.140	-405	-4.048	-176.132	-1.320.134	2.806.042	-24.371	2.781.671
	-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341
	11.436		-2.957	-2.384		6.095	-671	5.424
					186.434	186.434	-1.159	185.275
	11.436		-2.957	-2.384	186.434	192.529	-1.830	190.699
						-104.556		-104.556
					-88.113	-88.113		-88.113
	2.550	-385	-3.882	-175.512	-1.372.351	2.816.794	-18.423	2.798.371

Konzernanhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2020 wurde für den Zeitraum vom 1. Jänner 2020 bis zum 30. Juni 2020 (1. Halbjahr 2020) in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses der IMMOFINANZ steht im Einklang mit IAS 34. Zudem wurden ergänzende Information in den Konzernzwischenabschluss aufgenommen, um die Auswirkungen von Covid-19 darzustellen. 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 den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ wurde einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer, die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, unterzogen.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Tausend Euro (gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Vergleich zum letztjährigen Konzernzwischenabschluss vom 30. Juni 2019 wurde in der Geldflussrechnung die Darstellung der erhaltenen und gezahlten Gegenleistungen aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs analog zur Darstellung im Konzernabschluss vom 31. Dezember 2019 angepasst. Dies betrifft die Darstellung im Cashflow aus Investitionstätigkeit anstatt der Darstellung im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 0,7 Mio.

2. Konsolidierungskreis

2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2019	228	2	7	237
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	1	0	0	1
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-3	0	0	-3
Verschmelzungen	-3	0	0	-3
Liquidationen	-2	0	0	-2
Stand zum 30. Juni 2020	221	2	7	230
davon ausländische Unternehmen	151	2	0	153
davon in Liquidation	8	0	0	8
davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	3	0	0	3

2.2 Veräußerung von Tochterunternehmen

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen zusammengefasst dargestellt:

Werte in TEUR	Q1-2 2020
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	43.270
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	513
Latente Steuererstattungsansprüche	477
Liquide Mittel	644
Finanzverbindlichkeiten	-24.276
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-139
Sonstige Verbindlichkeiten	-855
Rückstellungen	-2
Latente Steuerschulden	-4.652
Veräußertes Nettovermögen	14.980
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	15.152
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-14.980
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-529
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-357
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	15.152
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-644
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	14.508

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt.

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	Q1–2 2020	Q1–2 2019	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Büro	11.021	13.507	10.070	8.417
Einzelhandel	5.767	5.948	0	0
Sonstige	2.268	2.097	1.192	1.541
Mieterlöse	19.056	21.552	11.262	9.958
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.388	5.012	2.686	1.420
Sonstige Umsatzerlöse	323	110	0	2
Umsatzerlöse	23.767	26.674	13.948	11.380
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-7.685	-6.563	-1.081	340
Betriebskostenaufwendungen	-5.784	-6.339	-2.746	-1.932
Ergebnis aus Asset Management	10.298	13.772	10.121	9.788
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-620	1.097	-158	-229
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-6.198	9.628	-7.146	9.320
Sonstige betriebliche Erträge	120	183	23	22
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-206	-553	-1.195	-1.009
Operatives Ergebnis	3.394	24.127	1.645	17.892
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-13.810	48.574	-7.137	38.966
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-10.416	72.701	-5.492	56.858
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	790.731	796.143	579.679	586.258
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	103.850	93.610	74.830	67.560
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	406	5.476	0	0
Immobilienvorräte	0	0	559	520
Segmentvermögen	894.987	895.229	655.068	654.338
	Q1–2 2020	Q1–2 2019	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Segmentinvestitionen	19.675	29.241	16.385	45.150

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019
Büro	20.037	11.922	7.110	5.381
Einzelhandel	11.284	10.796	6.752	6.393
Sonstige	3.779	2.542	842	808
Mieterlöse	35.100	25.260	14.704	12.582
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.972	9.244	3.721	3.644
Sonstige Umsatzerlöse	1.439	116	56	73
Umsatzerlöse	47.511	34.620	18.481	16.299
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.279	-4.016	-2.812	-1.449
Betriebskostenaufwendungen	-12.936	-11.647	-3.736	-3.688
Ergebnis aus Asset Management	26.296	18.957	11.933	11.162
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-636	-401	-103	-252
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-222	-4.124	1	-71
Sonstige betriebliche Erträge	221	189	29	39
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.752	-1.269	-730	-715
Operatives Ergebnis	23.907	13.352	11.130	10.163
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-39.786	1.921	-5.958	8.421
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-15.879	15.273	5.172	18.584
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	1.029.592	1.096.219	538.202	543.333
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	272	10.549	0	0
Firmenwerte	32	32	7.056	7.056
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	137.301	138.448	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	1.167.197	1.245.248	545.258	550.389
	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019
Segmentinvestitionen	6.950	37.267	1.005	65.759

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019
Büro	1.533	1.480	7.125	7.069
Einzelhandel	9.456	9.214	8.126	8.127
Sonstige	324	348	1.188	1.165
Mieterlöse	11.313	11.042	16.439	16.361
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.620	4.067	4.950	6.007
Sonstige Umsatzerlöse	48	35	67	126
Umsatzerlöse	14.981	15.144	21.456	22.494
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.151	-3.851	-2.754	-1.773
Betriebskostenaufwendungen	-3.370	-3.868	-5.836	-7.077
Ergebnis aus Asset Management	7.460	7.425	12.866	13.644
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	541	485	-24	635
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-61	-77	-89	-164
Sonstige betriebliche Erträge	34	67	6	81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-569	-718	-920	-812
Operatives Ergebnis	7.405	7.182	11.839	13.384
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-11.313	1.613	-14.062	1.347
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-3.908	8.795	-2.223	14.731
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	320.623	330.347	500.555	515.881
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	2.450	2.530
Firmenwerte	184	184	2.385	2.385
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	245	245
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	320.807	330.531	505.635	521.041
	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019
Segmentinvestitionen	2.110	5.401	531	625

Werte in TEUR	Rumänien		Weitere Länder	
	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019
Büro	8.378	7.930	677	679
Einzelhandel	13.702	14.260	11.642	8.382
Sonstige	2.957	3.595	292	236
Mieterlöse	25.037	25.785	12.611	9.297
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.442	9.399	2.569	1.965
Sonstige Umsatzerlöse	177	118	708	12
Umsatzerlöse	33.656	35.302	15.888	11.274
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.975	-5.679	-3.155	-751
Betriebskostenaufwendungen	-10.946	-11.750	-2.661	-2.174
Ergebnis aus Asset Management	13.735	17.873	10.072	8.349
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	521	607	-259	-259
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-2.981	117	-27	-320
Sonstige betriebliche Erträge	430	3.021	52	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.032	-2.085	-667	-620
Operatives Ergebnis	7.673	19.533	9.171	7.154
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-43.782	2.488	-7.519	1.338
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-36.109	22.021	1.652	8.492
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	725.174	771.595	334.034	345.481
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	31.580	24.230	1.449	960
Firmenwerte	13.529	13.529	999	998
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	5.762	0	0
Immobilienvorräte	348	348	0	0
Segmentvermögen	770.631	815.464	336.482	347.439
	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019
Segmentinvestitionen	10.147	4.395	730	11.003

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019
Büro	65.951	56.385	0	0	65.951	56.385
Einzelhandel	66.729	63.120	0	0	66.729	63.120
Sonstige	12.842	12.332	0	0	12.842	12.332
Mieterlöse	145.522	131.837	0	0	145.522	131.837
Weiterverrechnete Betriebskosten	41.348	40.758	0	0	41.348	40.758
Sonstige Umsatzerlöse	2.818	592	0	0	2.818	592
Umsatzerlöse	189.688	173.187	0	0	189.688	173.187
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-38.892	-23.742	0	0	-38.892	-23.742
Betriebskostenaufwendungen	-48.015	-48.475	0	0	-48.015	-48.475
Ergebnis aus Asset Management	102.781	100.970	0	0	102.781	100.970
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-738	1.683	0	0	-738	1.683
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-16.723	14.309	0	0	-16.723	14.309
Sonstige betriebliche Erträge	915	3.606	26	473	941	4.079
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.071	-7.781	-16.462	-14.523	-26.533	-22.304
Operatives Ergebnis	76.164	112.787	-16.436	-14.050	59.728	98.737
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-143.367	104.668	0	0	-143.367	104.668
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-67.203	217.455	-16.436	-14.050	-83.639	203.405
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	4.818.590	4.985.257	0	0	4.818.590	4.985.257
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	214.431	199.439	0	0	214.431	199.439
Firmenwerte	24.185	24.184	0	0	24.185	24.184
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	137.952	149.931	0	0	137.952	149.931
Immobilienvorräte	907	868	0	0	907	868
Segmentvermögen	5.196.065	5.359.679	0	0	5.196.065	5.359.679
	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019	Q1-2 2020	Q1-2 2019
Segmentinvestitionen	57.533	198.841	0	0	57.533	198.841

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Immobilienvermögen

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2020 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2020
Anfangsbestand	4.985.257
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	-43.270
Währungsänderungen	-4.128
Zugänge	9.310
Abgänge	-2.619
Neubewertung	-142.917
Umbuchungen	11.894
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	5.063
Endbestand	4.818.590

Die Zugänge betreffen überwiegend Investitionen in eine Einzelhandelsimmobilie in Bratislava sowie Büroimmobilien in Wien, während die Abgänge vor allem auf die Veräußerung eines Bürostandorts in Polen zurückzuführen sind. Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von im Bau befindlichem Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen in Polen und Umgliederungen von den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ins Immobilienvermögen betrifft eine Einzelhandelsimmobilie in Österreich.

Im Immobilienvermögen sind IFRS-16-Nutzungsrechte in Höhe von EUR 61,1 Mio. (2019: EUR 63,5 Mio.) enthalten. IFRS-16-Nutzungsrechte des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 2,8 Mio. (2019: EUR 4,3 Mio.) werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen (siehe Kapitel 4.5).

4.1.1 Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten

Zur Bewertung von Bestandsimmobilien kommt in der Regel die Hardcore-and-Top-Slice-Methode zur Anwendung. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die für die Bewertungen herangezogenen Inputfaktoren. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse der Bestandsimmobilien dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt. Die in den nachfolgenden Tabellen für das Geschäftsjahr 2020 dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- Vermietbare Fläche in m²: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- Marktmiete pro m² pro Monat in EUR: gutachterlich geschätzter monatlicher Betrag, zu dem eine Immobilie von vertragswilligen Parteien zu angemessenen Mietbedingungen, mit umfassendem Informationsstand, ohne Zwang in einer dem Fremdvergleich standhaltenden Transaktion gemietet werden kann
- Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m², die aufgrund von Vertragsmieten für das erste Jahr angenommen werden
- Kapitalisierungsrate in %: Verzinsung, die auf Basis der erwarteten Erträge der Immobilie erzielt wird
- Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum Bilanzstichtag
- Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren (WAULT): Auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge wird der gewichtete Durchschnitt der noch offenen Restlaufzeiten für die Immobilie insgesamt ermittelt.

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse, dem Land sowie am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden bei der Bewertung der einzelnen Immobilien unterschiedlich hohe Kapitalisierungsraten angewendet. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Marktmiete, Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Markteinschätzungen, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.5), sofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorlagen.

Büro						
			Marktmiete pro m² pro Monat pro Objekt in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisie- rungsrate in %	Leerstandsrate in %
Q1–2 2020		Vermietbare Fläche in m²				
West	Min	2.194	6,53	4,10	2,90	0,00
	Max	66.360	24,65	22,86	5,55	20,98
	Gewichteter Durchschnitt	18.670	14,71	13,71	4,23	4,54
	Median	10.180	14,34	14,08	4,40	0,08
CEE	Min	5.914	7,74	6,66	4,20	0,00
	Max	71.606	22,98	22,78	10,15	31,20
	Gewichteter Durchschnitt	20.034	13,81	11,15	7,44	5,29
	Median	17.071	13,73	10,47	7,75	3,19
Weitere Länder	Min	15.995	11,91	10,20	7,75	9,85
	Max	15.995	11,91	10,20	7,75	9,85
	Gewichteter Durchschnitt	15.995	11,91	10,20	7,75	9,85
	Median	15.995	11,91	10,20	7,75	9,85

Die Darstellungen von identen Parametern betreffend Minimum, Maximum, gewichtetem Durchschnitt und Median ist durch das Vorhandensein von nur einer Büroimmobilie in den weiteren Ländern zu erklären.

Einzelhandel						
			Marktmiete pro m² pro Monat pro Objekt in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisie- rungsrate in %	Leerstandsrate in %
Q1–2 2020		Vermietbare Fläche in m²				
West	Min	2.174	6,05	5,79	5,05	0,00
	Max	9.480	13,90	14,83	6,15	7,58
	Gewichteter Durchschnitt	4.791	10,96	11,67	5,68	0,72
	Median	4.377	11,43	12,36	5,70	0,00
CEE	Min	2.636	5,10	4,59	6,50	0,00
	Max	62.605	20,13	21,12	9,75	24,68
	Gewichteter Durchschnitt	11.596	9,92	10,02	7,68	2,48
	Median	7.964	9,32	9,59	7,60	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	7,45	4,57	7,75	0,00
	Max	13.112	12,27	13,05	8,75	6,97
	Gewichteter Durchschnitt	7.741	9,96	9,88	8,26	0,67
	Median	7.626	10,00	10,33	8,00	0,00

Oben angeführte Angaben sind im Zusammenhang mit den Angaben zum 31. Dezember 2019 zu verstehen und reflektieren bereits erste Änderungen, die sich aufgrund von Covid-19 ergeben haben. Kapitalisierungsraten sowie Leerstandskennzahlen im 1. Halbjahr 2020 sind angestiegen und wirken sich negativ auf die Bewertung aus.

Weiters kann festgehalten werden, dass neben den bereits zum 30. Juni 2020 durch Covid-19 eingetretenen Auswirkungen auf die Parameter (inklusive Mieten) weitere Unsicherheiten in Bezug auf diese bestehen, die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind.

Sensitivitätsanalyse des Neubewertungsergebnisses

Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten beizulegenden Zeitwerte weisen eine hohe Abhängigkeit von den der Bewertung zugrunde liegenden bewertungsrelevanten Inputparametern auf. Sollten sich beispielsweise die angenommenen Mieterlöse einer Immobilie oder der Kapitalisierungszinssatz ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Neubewertungsergebnis der IMMOFINANZ. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern und der gewählten Berechnungsmethode. Bereits kleine Änderungen aufgrund konjunktureller bzw. immobilispezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der IMMOFINANZ wesentlich beeinflussen.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Veränderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 30. Juni 2020 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. von der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. Juni 2020					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	5,6%	8,8%	11,9%	15,0%	18,1%
Δ -25 Basispunkte	-0,3%	2,6%	5,6%	8,5%	11,5%
Δ 0 Basispunkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +25 Basispunkte	-10,3%	-7,7%	-5,0%	-2,3%	0,3%
Δ +50 Basispunkte	-14,6%	-12,1%	-9,5%	-7,0%	-4,4%

¹ Kapitalisierungszinssatz

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. Juni 2020					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-3,3%	-4,2%	-5,6%	-8,3%	-10,9%
Δ -2,5%-Punkte	-0,4%	-1,3%	-2,8%	-5,5%	-8,3%
Δ 0,0%-Punkte	2,5%	1,5%	0,0%	-2,8%	-5,6%
Δ +2,5%-Punkte	5,3%	4,4%	2,8%	-0,1%	-2,9%
Δ +5,0%-Punkte	8,2%	7,2%	5,6%	2,7%	-0,3%

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Einzelobjekte des Bestandsimmobilienportfolios, wobei die gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 30. Juni 2020 betrug EUR 4.818,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 4.985,3 Mio.), der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte zum 30. Juni 2020 betrug EUR 2.931,3 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 3.048,9 Mio.) bzw. 60,8% (31. Dezember 2019: 61,2%) des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Einzelobjekten des Bestandsimmobilienportfolios bewegte sich der Kapitalisierungszinssatz der vom Gutachter bei der Immobilienbewertung zum 30. Juni 2020 verwendet wurde, in einer Spanne zwischen 3,05% und 8,75% (31. Dezember 2019: 3,1% und 8,5%). Am höchsten waren im Geschäftsjahr 2020 dabei die Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,6% und 8,85%; am niedrigsten waren jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,05% und 4,85%. Im vorangegangenen Geschäftsjahr waren die höchsten Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,5% und 8,5%; am niedrigsten waren jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,1% und 4,8%.

4.2 Im Bau befindliches Immobilienvermögen

Die Entwicklung des im Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2020
Anfangsbestand	199.439
Zugänge	48.223
Neubewertung	-16.756
Umbuchungen	-16.475
Endbestand	214.431

Die Zugänge betreffen vor allem die deutschen Projektentwicklungen myhive Medienhafen in Düsseldorf sowie Investitionen an Standorten in Wien und Bukarest. Die Projektentwicklung in Düsseldorf belastet zudem das Neubewertungsergebnis in Höhe von EUR -8,1 Mio., nachdem zusätzlich nachträgliche Anschaffungskosten für das Grundstück im 2. Quartal 2020 identifiziert wurden, die im Geschäftsjahr 2021 zahlungswirksam werden.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von im Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen in Höhe von EUR -16,5 Mio. (2019: EUR -269,3 Mio.).

Sowohl zum Stichtag als auch in der Vergleichsperiode befinden sich im im Bau befindlichen Immobilienvermögen keine IFRS-16-Nutzungsrechte. Sämtliche IFRS-16-Nutzungsrechte des im Bau befindlichen Immobilienvermögen in Höhe von EUR 13,2 Mio. (2019: EUR 13,7 Mio.) werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen (siehe Kapitel 4.5).

Die derzeit anhaltende Covid-19-Pandemie hat, analog zu den Bestandsimmobilien, auch bei den Development-Projekten der IMMOFINANZ zu Abwertungen durch eine Erhöhung der Kapitalisierungszinssätze geführt. So haben sich die Kapitalisierungssätze in den Ländern Rumänien und Österreich, wo die IMMOFINANZ substanzielle Büro-Refurbishments durchführt, um jeweils 10 Basispunkte erhöht.

Zu bestehenden Unsicherheiten im Rahmen der Bewertung aufgrund von Covid-19 kann festgehalten werden, dass es zu Verzögerung im Baufortschritt, aber zu keinen weiteren Einschränkungen der Entwicklungsprojekte oder wesentlichen negativen finanziellen Auswirkungen bisher gekommen ist.

4.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen:

Werte in TEUR	S IMMO	Sonstige	Summe
Anteil der IMMOFINANZ	26,49%		
Anfangsbestand	474.650	3.541	478.191
Laufende Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.482	1.915	6.397
Sonstiges Ergebnis aus Differenzen aus der Währungsumrechnung	718	58	776
Sonstiges Ergebnis aus erfolgsneutralen zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (FVOCI)	-32.777	0	-32.777
Sonstiges Ergebnis aus der Veränderung der Hedge-Accounting-Rücklage	-650	0	-650
Ergebnisverrechnung mit weiteren Posten der Nettoinvestition	0	143	143
Dividende	0	-3.127	-3.127
Endbestand	446.423	2.530	448.953

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beträgt zum 30. Juni 2020 EUR 449,0 Mio., davon entfallen EUR 446,4 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 22,89. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen EUR 6,4 Mio., davon entfallen EUR 4,5 Mio. auf die S IMMO AG.

Zum 30. Juni 2020 lagen keine objektiven Hinweise auf Wertminderung der S IMMO-Beteiligung vor. In Abhängigkeit der weiteren Entwicklung des Aktienkurses besteht die Möglichkeit einer Wertminderung der Beteiligung bis zum Jahresende.

4.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	30.06.2020	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2019
Mietforderungen	36.519	36.519	0	0	24.284
Übrige	27.653	27.653	0	0	31.943
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64.172	64.172	0	0	56.227
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.912	872	1.025	15	1.757
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.912	872	1.025	15	1.757
Liquide Mittel gesperrt	40.532	2.531	36.830	1.171	42.863
Finanzierungen	8.310	84	167	8.059	8.746
Hausverwaltung	7.188	6.869	293	26	2.863
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	0	0	0	0	2.951
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	12.303	1	12.302	0	14.597
Übrige	12.034	10.598	1.385	51	9.816
Summe sonstige finanzielle Forderungen	80.367	20.083	50.977	9.307	81.836
Finanzamt	17.421	17.421	0	0	29.005
Sonstige vertragliche Vermögenswerte	216	216	0	0	1.001
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	17.637	17.637	0	0	30.006
Summe	164.088	102.764	52.002	9.322	169.826

Für Information zu durch Covid-19 bedingten Forderungsabschreibungen siehe Kapitel 5.2.

4.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2019 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im 1. Halbjahr 2020 eine Büroimmobilie in Polen und zwei Einzelhandelsimmobilien in Rumänien und Ungarn veräußert.

Des Weiteren wurde in Österreich eine Einzelhandelsimmobilie in das Immobilienvermögen zurückgegliedert. Dies ist auf unterschiedliche Auffassung der Abwicklung des Verkaufsprozesses inklusive dem Übertrag von Grundstücksrechten einer dritten Partei verbunden. Aufgrund von Covid-19 kam es im ersten Halbjahr 2020 zu keinen Veränderungen der Verkaufsabsicht und dem Erlöschen von bestehenden Kaufinteressen.

Für weitere zum 31. Dezember 2019 bereits als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und zum 30. Juni 2020 noch nicht realisierte Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 30. Juni 2020 stellen sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.06.2020	Buchwert zum 31.12.2019
Immobilienvermögen	78.205	88.446
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	59.747	61.485
Latente Steuererstattungsansprüche	0	27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	923	684
Liquide Mittel	2.752	3.980
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141.627	154.622
Reklassifizierbare Rücklagen	-904	-904
Finanzverbindlichkeiten	43.536	45.365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.870	2.185
Rückstellungen	333	335
Latente Steuerschulden	1.024	770
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	46.763	48.655

In dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen und in Bau befindlichen Immobilienvermögen sind IFRS 16 Nutzungsrechte in Höhe von EUR 2,8 Mio. (2019: EUR 4,3 Mio.) bzw. EUR 13,2 Mio. (2019: EUR 13,7 Mio.) enthalten.

In den zur Veräußerung gehaltenen Finanzverbindlichkeiten sind gegengleich Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 16,0 Mio. (2019: EUR 17,9 Mio.) enthalten.

4.6 Eigenkapital

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

4.7 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Zum 30. Juni 2020 sind Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 297,2 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 297,2 Mio.) aushaftend. Die Grundsschuld der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Werte in TEUR	30.06.2020	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2019
Wandelanleihe 2017–2024	288.904	4.471	284.433	0	285.807
Summe	288.904	4.471	284.433	0	285.807

Wandelanleihe 2017–2024

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine mit vorerst 2,0% verzinste Wandelanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis zum 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Der Kupon reduzierte sich gemäß den Anleihebedingungen um 50 Basispunkte ab der Zinszahlungsperiode mit Beginn 24. Jänner 2019 auf 1,5%, da die IMMOFINANZ im ersten Quartal 2019 ein Investment-Grade-Rating von S&P Global Ratings erhielt. S&P Global Ratings bestätigte das Rating im Zuge des jährlichen Review-Prozesses im Februar 2020 sowie nach der erfolgreichen Aktienplatzierung und der Emission der Pflichtwandelanleihe im Juli 2020.

Weiters ist die Wandelanleihe 2017–2024 mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet, welche derzeit auch ihre Fristigkeit bestimmt.

Der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017–2024 beträgt derzeit EUR 21,3772 je Aktie. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden.

4.8 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2020:

Werte in TEUR	30.06.2020	Davon			31.12.2019
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.009.197	327.110	1.228.962	453.125	2.008.731
davon besichert	2.009.099	327.012	1.228.962	453.125	2.008.618
davon nicht besichert	98	98	0	0	113
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	500.593	5.469	495.124	0	506.161
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	61.404	3.707	10.024	47.673	65.489
Summe	2.571.194	336.286	1.734.110	500.798	2.580.381

Die Position Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen zeigt eine im Jänner 2019 begebene unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 500 Mio., deren Laufzeit vier Jahre beträgt und die mit 2,625% p. a. fix verzinst wird.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten fast ausschließlich Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16.

Teilweise wurden mit Banken Vereinbarungen über mögliche Tilgungsaussetzungen sowie Vereinbarungen über die Aussetzung der Einhaltung von Finanzkennzahlen während der Covid-19-Pandemie getroffen. Die in Anspruch genommenen Tilgungsaussetzungen betrafen betraglich nur einen unwesentlichen Teil des gesamt aushaftenden Kreditvolumens. Die Aussetzung der Einhaltung von Finanzkennzahlen wurde nur unwesentlich wirksam, da ursprünglich festgelegte Finanzkennzahlen in beinahe allen Fällen eingehalten wurden.

4.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	30.06.2020	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.186	67.744	1.405	37	85.280
Derivative Finanzinstrumente	29.329	650	17.882	10.797	18.007
Hausverwaltung	6.778	6.778	0	0	6.378
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	4.522	0	262	4.260	4.449
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	68	68	0	0	191
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	322	6	20	296	326
Kautionen und erhaltene Garantien	25.107	5.911	15.601	3.595	25.689
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	1.107	1.107	0	0	1.124
Ausbau und Renovierungen	2.136	1.917	219	0	6.496
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	0	0	0	0	111
Übrige	13.671	9.805	3.858	8	14.212
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	83.040	26.242	37.842	18.956	76.983
Finanzamt	12.380	12.380	0	0	7.051
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	23.908	22.812	222	874	28.353
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	36.288	35.192	222	874	35.404
Summe	188.514	129.178	39.469	19.867	197.667

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Mieterlöse

Werte in TEUR				Q1–2 2020
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	65.780	73	77	65.930
Einzelhandelsflächen	3.827	62.319	0	66.146
Sonstige Flächen	10.998	1.496	952	13.446
davon Parkplatzflächen	6.776	162	215	7.153
davon Lagerflächen	2.456	195	0	2.651
davon Hotel	123	0	705	828
davon Werbung und Telekommunikation	912	1.056	3	1.971
davon andere	731	83	29	843
Summe	80.605	63.888	1.029	145.522

Werte in TEUR				Q1–2 2019
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	56.215	154	17	56.386
Einzelhandelsflächen	4.106	59.014	0	63.120
Sonstige Flächen	10.629	1.410	292	12.331
davon Parkplatzflächen	6.825	174	218	7.217
davon Lagerflächen	1.991	143	24	2.158
davon Werbung und Telekommunikation	1.009	1.050	3	2.062
davon andere	804	43	47	894
Summe	70.950	60.578	309	131.837

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf Erwerbe im zweiten Halbjahr 2019, insbesondere auf den Kauf des Warsaw Spire sowie Palmovka Open Park zurückzuführen.

Durch Covid-19 kam es im ersten Halbjahr 2020 in einzelnen Ländern zu gesetzlich induzierten Mietstundungen. Daneben wurden freiwillige retro- und prospektive Mietreduktionen vereinbart.

Reine Mietstundungen führen zu keiner ergebniswirksamen Auswirkung auf die Umsatzerlöse. Mietreduktionen für künftige Perioden werden als Mietanreize (Lease Incentives) über die Restlaufzeit des jeweiligen Mietvertrags verteilt. Bereits vorgeschriebene Mietforderungen wurden entsprechend aufwandswirksam wertberichtigt (zu den durch Covid-19 begründeten Forderungsabschreibungen siehe auch Kapitel 5.2).

Im Bereich Büro wurden bis zum 30. Juni 2020 Mietreduktionen in Höhe von EUR 0,4 Mio. vereinbart. Im Bereich Einzelhandel betragen die vereinbarten Mietreduktionen EUR 0,4 Mio. Darüber hinaus kam es in beiden Bereichen zu Mietstundungen sowie Laufzeitverlängerungen. Um künftigen negativen Entwicklungen durch Covid-19 entgegenzuwirken, sucht die IMMOFINANZ weiterhin individuelle Lösungsansätze mit den Mietern. Neben den bereits vertraglich fixierten Mietvertragsanpassungen steht die IMMOFINANZ zum Stichtag daher mit weiteren Mietern bezüglich Mietreduktionen in Verhandlung. Siehe dazu auch Kapitel 8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Da die Mieten für das erste Halbjahr 2020 bereits größtenteils vorgeschrieben wurden, wirkte sich Covid-19 in den ersten sechs Monaten 2020 nur sehr gering auf die Umsatzerlöse aus. In geringem Ausmaß kam es durch Covid-19 zu Rückgängen bei Umsatzmieten.

Neben den oben dargelegten Maßnahmen besteht für künftige Perioden allgemein das Risiko etwaiger Mieterinsolvenzen sowie das Risiko von Neu- bzw. Wiedervermietungen der Leerflächen.

5.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Provisionsaufwendungen	-220	-183
Instandhaltungsaufwendungen	-7.192	-7.904
Hauseigentümergebetriebskosten	-6.252	-7.266
Immobilienmarketing	-1.670	-3.386
Personalaufwand aus Asset Management	-2.441	-2.480
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-1.263	-338
Ausbaukosten	-1.030	-1.944
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-18.249	-525
Sonstiger Aufwand	-575	284
Summe	-38.892	-23.742

Im Geschäftsjahr 2020 sind vor dem Hintergrund von Covid-19 deutlich höhere Forderungsabschreibungen zu verzeichnen als im Vorjahr. Von den in der Tabelle ausgewiesenen EUR -18,2 Mio. Forderungsabschreibungen sind EUR -15,8 Mio. durch Covid-19 bedingt.

Ebenso wurden Marketingaktivitäten aufgrund von Covid-19 im ersten Halbjahr 2020 deutlich reduziert.

5.3 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Büro	0	28.133
Einzelhandel	8.369	7.305
Sonstige	548	3.758
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	8.917	39.196
Abzüglich Buchwertabgänge	-8.369	-39.196
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	548	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-357	2.860
Verkaufsprovisionen	-216	-393
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-701	-586
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-1.035	-568
Sonstige Aufwendungen	94	-285
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.858	-1.832
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	929	655
Summe	-738	1.683

Im Zusammenhang mit Verkäufen im Geschäftsjahr kam es aufgrund von Covid-19 zu Verzögerungen in der Abwicklung, Preisanpassungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

Die positiven Sonstigen Aufwendungen resultieren aus der Auflösung einer Rückstellung, die im Vorjahr im Zusammenhang mit dem Verkauf eines rumänischen Grundstücks passiviert wurde.

Die Vorjahreszahlen der Erlöse aus Immobilienverkäufen und Buchwertabgänge wurden gleichsam um EUR 6,0 Mio. gekürzt, um den Ausweis des Buchgewinn/-verlusts aus Immobilienverkäufen an die Darstellung zum 31. Dezember 2019 anzugleichen.

5.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	567	53.265
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-19	-52.707
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	0	-186
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	0	202
Wertminderung von Immobilienvorräten	0	-1.212
Hauseigentümergebetriebskosten Immobilienvorräte	-9	-157
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	1.179	-1.370
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	1.170	-2.723
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.685	-1.697
Neubewertungsergebnis von im Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	-16.756	18.171
Summe	-16.723	14.309

Die positiven sonstigen Aufwendungen ergeben sich durch die Auflösung von Verbindlichkeiten.

Hinsichtlich der negativen Auswirkung durch Covid-19 auf das Neubewertungsergebnis sei auf die Veränderung der Parameter in Kapitel 4.1.1 verwiesen.

5.5 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Weiterverrechnungen	243	41
Versicherungsvergütungen	99	88
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	37	2.562
Rückvergütung für Pönalen	53	300
Übrige	509	1.088
Summe	941	4.079

5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Verwaltungsaufwendungen	-78	-63
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-3.978	-3.641
Pönalen	-6	-63
Steuern und Gebühren	-2.593	-438
Werbung	-1.648	-1.229
Weiterverrechnungen	0	-1
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.373	-1.277
Gutachten	-240	-292
Personalaufwand	-13.901	-10.782
Sonstige Abschreibungen	-687	-523
Übrige	-2.029	-3.995
Summe	-26.533	-22.304

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

In der Position Steuern und Gebühren ist im Geschäftsjahr 2020 ein Anstieg der Aufwendungen aufgrund von Abschreibungen uneinbringlicher Umsatzsteuerforderungen in Rumänien erfolgt.

5.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte enthält im Geschäftsjahr 2020 ausschließlich Effekte aus der Immobilienbewertung.

Die Neubewertungen von Immobilien verteilen sich wie folgt auf Neubewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen):

Werte in TEUR	Q1–2 2020			Q1–2 2019		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	8.731	-152.143	-143.412	138.447	-33.779	104.668
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	8	-16.764	-16.756	32.736	-14.565	18.171
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.288	-359	929	1.649	-994	655
Summe	10.027	-169.266	-159.239	172.832	-49.338	123.494

Bezüglich der Details zu den Bewertungsannahmen und den darin dargestellten potenziellen Risiken für Folgeperioden siehe Kapitel 4.1.1.

5.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1–2 2020	Q1–2 2019
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-33.326	-28.038
Für derivative Finanzinstrumente	-4.385	-3.548
Summe Finanzierungsaufwand	-37.711	-31.586
Für finanzielle Forderungen AC	975	512
Für derivative Finanzinstrumente	107	86
Summe Finanzierungsertrag	1.082	598
Wechselkursveränderungen	253	-1.454
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	24	-17
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-13.209	-16.290
Ausschüttungen	606	568
Forderungszu- und -abschreibungen	178	-413
Sonstiges Finanzergebnis	-12.401	-16.152
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6.397	43.396
Summe	-42.380	-5.198

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Das Ergebnis aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten enthält im Wesentlichen die Bewertung derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps).

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 4.3.

6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede vom Unternehmen definierte Klasse dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Vermögens- werte	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64.172	0	64.172	56.227	64.172	56.227
Finanzierungsforderungen	10.222	0	10.222	10.503	10.222	10.503
Kredite und sonstige Forderungen	72.057	17.637	89.694	103.096	89.694	103.096
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	146.451	17.637	164.088	169.826	164.088	169.826
Immobilienfondsanteile	3.186	0	3.186	3.811	3.186	3.811
Derivate	0	0	0	86	0	86
Übrige andere Finanzinstrumente	8.417	0	8.417	6.552	8.417	6.552
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.603	0	11.603	10.449	11.603	10.449
Liquide Mittel	339.494	0	339.494	341.161	339.494	341.161
Summe Aktiva	497.548	17.637	515.185	521.436	515.185	521.436

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte (Non-financial-Assets)

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Verbindlich- keiten	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	288.904	0	288.904	285.807	294.165	294.241
Anleihen	500.593	0	500.593	506.161	501.885	528.445
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.009.197	0	2.009.197	2.008.731	2.021.976	2.016.686
Übrige Finanzverbindlichkeiten	61.404	0	61.404	65.489	61.404	65.489
Finanzverbindlichkeiten	2.571.194	0	2.571.194	2.580.381	2.585.265	2.610.620
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.186	0	69.186	85.280	69.186	85.280
Derivate	29.329	0	29.329	18.007	29.329	18.007
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	53.711	36.288	89.999	94.380	89.999	94.380
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	152.226	36.288	188.514	197.667	188.514	197.667
Summe Passiva	3.012.324	36.288	3.048.612	3.063.855	3.067.945	3.102.528

Non-FI: nicht finanzielle Verbindlichkeiten (Non-financial-Liabilities)

6.2 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert. Für diese Zwecke wurde eine hierarchische Einstufung in die Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 vorgenommen. Diese umfasst die folgenden Stufen:

- Stufe 1: Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
- Stufe 2: Inputs, die für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entweder direkt (z. B. als Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Stufe 1 fallen
- Stufe 3: Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren

Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	30.06.2020
				Gesamt
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	3.186	3.186
Übrige andere Finanzinstrumente	6.548	-	1.869	8.417
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	29.329	29.329
31.12.2019				
Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	3.811	3.811
Derivate	-	-	86	86
Übrige andere Finanzinstrumente	6.552	-	-	6.552
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	18.007	18.007

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 ermittelt wurden, stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienfondsanteile	Derivate	Übrige andere Finanzinstrumente	Summe
	Q1–2 2020	Q1–2 2020	Q1–2 2020	Q1–2 2020
Anfangsbestand	3.811	-17.921	0	-14.110
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-625	-12.579	0	-13.204
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	0	-173	-173
Zugänge	0	0	2.042	2.042
Abgänge	0	1.167	0	1.167
Umbuchung aus dem/in das zur Veräußerung gehaltene/n Vermögen	0	4	0	4
Endbestand	3.186	-29.329	1.869	-24.274

Von den in der Tabelle dargestellten, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Ergebnissen in Höhe von EUR -13,2 Mio. sind EUR -13,1 Mio. solchen Finanzinstrumenten zuzurechnen, die zum 30. Juni 2020 gehalten wurden. Der Ausweis erfolgte im sonstigen Finanzergebnis.

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten (sowohl des fortgeführten als auch des nicht fortgeführten Geschäftsbereichs) sind wie folgt:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 8,50% bis 8,85%
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,00% bis 2,25%
3	Übrige andere Finanzinstrumente	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Cashflows	Diskontierungszinssatz: 16,00%

Die IMMOFINANZ berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps Spreads (CDS Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ kontrahiert mit über zehn Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchen-Benchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt zwölf Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden nach Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich werden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes, des Exit Yields oder der Kontrahenten-CDS-Werte zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

Bei der Bewertung des Ausfallrisikos fließen Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit und der Ausfallquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Verminderung der Verbindlichkeit; ein Sinken der Ausfallwahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten im 1. Halbjahr 2020 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zu folgenden Salden:

Werte in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	1.912	1.758
darin enthaltene Wertberichtigungen	-5.479	-5.503
Verbindlichkeiten	321	325
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Verbindlichkeiten	68	191
Werte in TEUR	Q1-2 2020	Q1-2 2019
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	5	1
Zinserträge	126	135
Forderungswertberichtigungen	24	407
davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-143	-130
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	387	350
Sonstige Aufwendungen	-1.218	-1.308
Zinserträge	0	232
Forderungswertberichtigungen	0	-598
davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	0	-592

Im 1. Halbjahr 2020 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die negativen Auswirkungen von Covid-19 beziehen sich auch nach dem Bilanzstichtag in erster Linie auf gestundete und verminderte Mieterlöse in den Bereichen Büro und Einzelhandel. Neben den zum 30. Juni 2020 bereits unterzeichneten Mietvertragsanpassungen befanden sich zum Stichtag zahlreiche Vertragsanpassungen vor der Finalisierung. Die IMMOFINANZ geht davon aus, dass der Großteil der Vertragsanpassungen innerhalb des nächsten Quartals unterzeichnet wird. Im Zeitraum der Berichtserstellung kam es im Bereich Büro und Einzelhandel zu weiteren vertraglich vereinbarten Mietreduktionen.

Ferner hat Covid-19 einen wesentlichen Einfluss auf das Neubewertungsergebnis der Gesellschaft und es ist derzeit noch nicht abschätzbar, wie sich die Pandemie auf den weiteren Geschäftsverlauf 2020 und darüber hinaus auswirken wird.

Die IMMOFINANZ hat am 9. Juli 2020 angekündigt, eine Kapitalerhöhung und die Emission einer nachrangigen Pflichtwandelanleihe durchzuführen.

Die IMMOFINANZ hat 15.418.824 Stück Aktien, entsprechend rund 13,76% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft, im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) unter Ausschluss des Bezugsrechts bei institutionellen Anlegern platziert. Der Bruttoemissionserlös aus der Aktienplatzierung beträgt insgesamt rund EUR 236 Mio.

Von eigenen Aktien der Gesellschaft wurden 4.210.298 Stück, entsprechend rund 3,76% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft, veräußert. Nach dieser Veräußerung beträgt der Bestand an eigenen Aktien 6.998.228 Stück, entsprechend rund 6,24% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft (und rund 5,68% des Grundkapitals nach der Barkapitalerhöhung).

Weiters hat die IMMOFINANZ eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einer Gesamtnominale von EUR 120 Mio. im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) unter Ausschluss des Bezugsrechts bei institutionellen Anlegern platziert.

Am 6. August 2020 verkaufte die IMMOFINANZ das Bürogebäude Panta Rhei in Düsseldorf an Deko Immobilien.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2020 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 26. August 2020

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Ronny Pecik
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZAG, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2020 bis 30. Juni 2020 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst (i) die Konzernbilanz zum 30. Juni 2020, (ii) die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, jeweils für den Zeitraum vom 1. Jänner 2020 bis 30. Juni 2020 und die Vergleichsinformationen für den Zeitraum 1. Jänner 2019 bis 30. Juni 2019, sowie (iii) den Konzernanhang.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den für eine Zwischenberichterstattung anwendbaren International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union angenommen worden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung für nachgewiesene Vermögensschäden aufgrund einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung wird analog zu § 275 UGB mit EUR 12 Mio begrenzt. Unsere Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist in Übereinstimmung mit den Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018), die diesem Auftrag zugrunde liegen, ausgeschlossen. Die mit dem Auftraggeber vereinbarte und hier offengelegte Beschränkung unserer Haftung gilt auch gegenüber jedem Dritten, der im Vertrauen auf unseren Bericht über die prüferische Durchsicht Handlungen setzt oder unterlässt.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufüblichen Grundsätze und des International Standard on Review Engagements (ISRE 2410) „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“ durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen.

Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine nach österreichischen Grundsätzen durchgeführte Abschlussprüfung und ermöglicht uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ AG nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den für eine Zwischenberichterstattung anwendbaren International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union angenommen worden sind, aufgestellt worden ist.

Wien, am 26. August 2020

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüller

Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des verkürzten Konzernzwischenabschlusses mit unserem Bericht über die prüferische Durchsicht darf nur in der diesem Bericht beigefügten Fassung erfolgen. Dieser Bericht über die prüferische Durchsicht bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen verkürzten Konzernzwischenabschluss. Für abweichende Fassungen ist § 281 Abs. 2 UGB sinngemäß zu beachten.

Finanzkalender 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, ESB Professional/Shutterstock.com, Geber86–stock.adobe.com, praetorianphoto–stock.adobe.com, Downtown films Zemun, Klaus Vyhnalek

Konzept und Gestaltung: be.public Corporate & Financial Communications und Rosebud, Inc., inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 4–72)

Druck: DRUCKWERKSTATT, Hosnedlgasse 16 b, 1220 Wien

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 Computer-rechenautomatik 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