



**KONZERNZWISCHENMITTEILUNG  
FÜR DAS 1. QUARTAL 2019**

**IMMOFINANZ**

# KENNZAHLEN

## Ergebniskennzahlen

		Q1 2019	Q1 2018	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	65,2	59,0	10,5%
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	50,4	45,0	11,8%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	1,0	3,5	-71,0%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-4,6	1,8	n. a.
Operatives Ergebnis	in MEUR	36,8	35,5	3,7%
Neubewertungen	in MEUR	6,3	-0,9	n. a.
EBIT	in MEUR	43,9	31,7	38,5%
Finanzergebnis	in MEUR	-18,4	-4,5	≤ -100,0%
EBT	in MEUR	25,6	27,2	-6,2%
Konzernergebnis	in MEUR	30,4	1,0	≥ +100,0%
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung exkl. S IMMO/CA Immo) <sup>1</sup>	in MEUR	28,1	20,8	35,0%
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst <sup>1</sup>	in EUR	0,26	0,19	36,8%

<sup>1</sup> Siehe Berechnungen im Kapitel *Geschäftsentwicklung*

## Vermögenskennzahlen

		31. März 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	5.987,8	5.837,7	2,6%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	46,5%	48,0%	n. a.
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	1.868,5	1.793,5	4,2%
Liquide Mittel	in MEUR	672,5	631,8	6,4%
Loan-to-Value (netto)	in %	38,3%	37,3%	n. a.
Gearing	in %	69,6%	64,1%	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate	in %	1,9%	2,1%	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,8	3,3	13,6%

## Kennzahlen zum Immobilienvermögen

		31. März 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		217	226	-4,0%
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	1.860.913	1.891.627	-1,6%
Vermietungsgrad	in %	94,9%	95,8%	n. a.
Bruttorendite <sup>1</sup>	in %	6,6%	6,3% <sup>2</sup>	n. a.
Rendite Mietvorschreibung <sup>1</sup>	in %	6,9%	6,7%	n. a.
Portfoliowert <sup>1</sup>	in MEUR	4.414,6	4.338,0	1,8%
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.429,9	749,0	90,9%

<sup>1</sup> Auf Basis gutachterlicher Werte (exkl. IFRS 16)

<sup>2</sup> Ohne Umgliederungseffekte, u. a. aufgrund von IFRS 16

# EPRA-Kennzahlen<sup>1</sup>

		31. März 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.074,8	3.086,0	-0,4%
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	29,36	28,80	1,9%
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.020,7	3.047,7	-0,9%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	28,85	28,44	1,4%
EPRA-Vermietungsgrad <sup>2</sup>	in %	94,6%	n. a.	n. a.
EPRA-Leerstandsquote <sup>3</sup>	in %	5,4%	n. a.	n. a.
		Q1 2019	Q1 2018	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	15,8	-0,6	n. a.
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,14	0,00	n. a.
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	13,0	5,5	≥ +100,0%
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,12	0,00	≥ +100,0%
EPRA Net Initial Yield	in %	6,1%	5,5%	n. a.

<sup>1</sup> Siehe Berechnungen im Kapitel *Geschäftsentwicklung*

<sup>2</sup> EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

<sup>3</sup> EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios.

# Aktienkennzahlen

		31. März 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	26,74	26,29	1,7%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	22,14	20,90	5,9%
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV je Aktie	in %	24,6%	27,4%	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269	112.085.269	0,0%
davon Anzahl eigene Aktien		7.372.526	4.942.001	49,2%
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.481,6	2.342,6	5,9%
		Q1 2019	Q1 2018	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	0,28	0,02	≥ +100,0%
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	0,25	0,02	≥ +100,0%

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 ≥ +100% oder ≤ -100% dargestellt. Bei Vorzeichenwechsel von Ergebnisgrößen sowie bei Veränderungen von Prozentwerten werden die prozentuellen Veränderungen als „nicht anwendbar“ (n. a.) gekennzeichnet.

# KONZERNZWISCHENMITTEILUNG

## Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ setzt mit dem 1. Quartal 2019 die sehr gute Ergebnisentwicklung des Vorjahres fort: Die Mieterlöse verbesserten sich um 10,5% (inklusive der Effekte aus der Erstanwendung IFRS 16) bzw. um 4,1% (bereinigt um IFRS-16-Effekte) auf EUR 65,2 Mio. Das operative Ergebnis stieg um 3,7% auf EUR 36,8 Mio., der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) kletterte um 35,0% auf EUR 28,1 Mio. Das Konzernergebnis weist mit EUR 30,4 Mio. ebenfalls eine signifikante Verbesserung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf (Q1 2018: EUR 1,0 Mio.).

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Mieterlöse	65.230	59.008
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>50.355</b>	<b>45.041</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>1.028</b>	<b>3.544</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-4.617</b>	<b>1.756</b>
Sonstige betriebliche Erträge	771	2.206
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.694	-17.017
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>36.843</b>	<b>35.530</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>7.104</b>	<b>-3.788</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>43.947</b>	<b>31.742</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-18.397</b>	<b>-4.508</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>25.550</b>	<b>27.234</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>25.566</b>	<b>4.339</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	4.864	-3.386
<b>Konzernergebnis</b>	<b>30.430</b>	<b>953</b>

### ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse verbesserten sich um 10,5% oder EUR 6,2 Mio. auf EUR 65,2 Mio. Bereinigt um den Effekt aus der Erstanwendung IFRS 16 in Höhe von EUR 3,8 Mio. ergibt sich ein Anstieg um EUR 2,4 Mio. bzw. 4,1%. Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen und Zukäufe überkompensiert werden.

Die Immobilienaufwendungen verringerten sich um 17,3% auf EUR -11,3 Mio. (Q1 2018: EUR -13,7 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurkosten (EUR -0,9 Mio. nach EUR -2,2 Mio.). Die in den Betriebskostenaufwendungen ausgewiesenen Leerstandskosten sanken um 13,3% auf EUR -2,1 Mio.

Insgesamt führten die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen zu einem Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management um 11,8% auf EUR 50,4 Mio. (Q1 2018: EUR 45,0 Mio.).

## ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt EUR 1,0 Mio. (Q1 2018: EUR 3,5 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung liegt bei EUR -4,6 Mio. (Q1 2018: EUR 1,8 Mio.). Wie berichtet, wurde der Verkauf des an 25hours verpachteten Hotels in Köln sowie weiterer Einheiten im *Gerling Quartier* im Q1 2019 abgeschlossen. Per 31. März verbleiben somit in den Immobilienvorräten EUR 450.000 aus dem *Gerling Quartier*.

## OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis hat sich um 3,7% auf EUR 36,8 Mio. verbessert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -10,7 Mio. um 37,2% unter Vorjahresniveau (Q1 2018: EUR -17,0 Mio.). Bereinigt um die im Vorjahreszeitraum ausbezahlte Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR 4,0 Mio. belaufen sich die Einsparungen auf EUR 2,3 Mio. oder 17,8%.

## BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten drehte auf EUR 7,1 Mio. ins Plus (Q1 2018: EUR -3,8 Mio.). Das ist v. a. auf eine Neubewertung der Prager Innenstadtimmoblie *Na Prikope* zurückzuführen. Die IMMOFINANZ hat im Q1 2019 einen 50%-Anteil an diesem revitalisierten Büroprojekt erworben und ist nun Alleineigentümerin der Immobilie.

## FINANZERGEBNIS UND STEUERN

Der Finanzierungsaufwand ist um 8,9% auf EUR -14,9 Mio. gesunken, was u. a. eine Folge der gesunkenen Finanzierungskosten (31. März 2019: 1,94% p.a. inklusive Derivate) ist. Das sonstige Finanzergebnis liegt mit EUR -7,9 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1 2018: EUR 1,2 Mio.), was v. a. aus der Bewertung von Derivaten resultiert.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 4,9 Mio. (Q1 2018: EUR 8,9 Mio.), wovon EUR 4,5 Mio. auf das anteilige S IMMO-Ergebnis entfallen. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR -18,4 Mio. (Q1 2018: EUR -4,5 Mio.).

## KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen hat sich auf EUR 25,6 Mio. deutlich verbessert (Q1 2018: EUR 4,3 Mio.). Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ist vor allem von Steuerrück-erstattungen aus Russland positiv beeinflusst und beläuft sich auf EUR 4,9 Mio. (Q1 2018: EUR -3,4 Mio.). Wie beim Verkauf des Russland-Portfolios an die FORT Group Ende 2017 mitgeteilt, kann die IMMOFINANZ an einem positiven Ausgang laufender Erstattungsverfahren zu Quellen- und Grundsteuern partizipieren.

Das gesamte Konzernergebnis hat sich signifikant auf EUR 30,4 Mio. verbessert (Q1 2018: EUR 1,0 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 0,28 (Q1 2018: EUR 0,02) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 0,25 (Q1 2018: EUR 0,02).

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Entwicklung der nachhaltigen Funds From Operations, einer wichtigen Rentabilitätskennzahl in der Immobilienbranche, unterstreicht die gestärkte Ertragskraft. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich im Startquartal 2019 um 35,0% auf EUR 28,1 Mio. verbessert (Q1 2018: EUR 20,8 Mio.). Das entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,26 (Q1 2018: EUR 0,19). Nach Berücksichtigung künftiger Zinszahlungen für die im Jänner 2019 emittierte Unternehmensanleihe 2023 (Kupon: 2,625%, erstmalige Kuponzahlung im Jänner 2020) errechnet sich ein um diesen Effekt über die Quartale geglätteter und bereinigter FFO 1 von EUR 25,8 Mio. (plus 24,2%) bzw. ein FFO 1 je Aktie von EUR 0,24 (Q1 2018: EUR 0,19). In diesem FFO 1 ist der wirtschaftliche Anteil am Ergebnis der S IMMO nicht berücksichtigt.

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Werte in TEUR	GuV Q1 2019	Anpassungen	FFO Q1 2019	FFO Q1 2018 (angepasst)
Ergebnis aus Asset Management	50.355	297	50.652	45.107
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.028	-1.028		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.617	4.617		
Sonstige betriebliche Erträge	771	-197	574	875
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.694	-45	-10.739	-11.334
Operatives Ergebnis	36.843	3.644	40.487	34.648
Sonstiges Bewertungsergebnis	7.104	-7.104		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	43.947	-3.460	40.487	34.648
Finanzierungsaufwand	-14.301			
Finanzierungsertrag	100			
Wechselkursveränderungen	-1.106			
Sonstiges Finanzergebnis	-7.943			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.853			
Finanzergebnis	-18.397	5.960	-12.437	-13.864
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)	25.550	2.500	28.050	20.784
Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	4.864	-4.864		
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)			28.050	20.784
Zinsabgrenzung Anleihe 2023		-2.229	-2.229	
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo) angepasst			25.821	20.784
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)			109.362.447	111.760.043
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,26	0,19
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach Zinsabgrenzung			0,24	0,19

## BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. März 2019	in %	31. Dez. 2018	in %
Immobilienvermögen	4.032.484		3.893.568	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	450.985	75,3%	397.540	75,3%
Immobilienvorräte	800		46.932	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26.204		57.162	
Sonstige Vermögenswerte	110.697	1,8%	107.413	1,8%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	405.991	6,8%	397.671	6,8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	288.169	4,8%	305.628	5,2%
Liquide Mittel	672.466	11,2%	631.754	10,8%
<b>Aktiva</b>	<b>5.987.796</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.837.668</b>	<b>100,0%</b>
Eigenkapital	2.782.680	46,5%	2.800.341	48,0%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	280.052	4,7%	284.638	4,9%
Finanzverbindlichkeiten	2.330.433	38,9%	2.140.884	36,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	185.060	3,1%	199.025	3,4%
Sonstige Verbindlichkeiten	73.527	1,2%	74.050	1,3%
Latente Steuerschulden	336.044	5,6%	338.730	5,8%
<b>Passiva</b>	<b>5.987.796</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.837.668</b>	<b>100,0%</b>

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 4,5 Mrd., somit 75,3% 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.

Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 16 erhöht sich der Bilanzposten Immobilienvermögen um EUR 56,4 Mio. und das in Bau befindliche Immobilienvermögen um EUR 13,2 Mio.

Von den zum 31. Dezember 2018 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten wurden im Q1 2019 drei Büroimmobilien und eine Immobilie der Assetklasse Sonstige veräußert. Die „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ reduzierten sich damit auf EUR 26,2 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich seit Jahresbeginn um 8,8% auf EUR 2,3 Mrd. erhöht. Rund EUR 70,7 Mio. entfallen dabei auf Leasingverbindlichkeiten gemäß erstmaliger Anwendung von IFRS 16. Des Weiteren wurde im Q1 2019 eine unbesicherte Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 500,0 Mio. emittiert und der Nettoerlös für die Refinanzierung von bestehenden besicherten Finanzverbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

## EPRA-KENNZAHLEN

### NET ASSET VALUE (NAV) UND TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Der EPRA NAV je Aktie per 31. März 2019 beträgt EUR 29,36 (31. Dezember 2018: EUR 28,80). Der EPRA NNNAV je Aktie liegt bei EUR 28,85 (31. Dezember 2018: EUR 28,44).

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden keine Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. März 2019 nicht „im Geld“ war.

Der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 26,74 (31. Dezember 2018: EUR 26,29).

Das Ergebnis des EPRA NAV und des EPRA NNNAV stellt sich wie folgt dar:

	31. März 2019		31. März 2018	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
<b>Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2.799.893</b>		<b>2.816.934</b>	
<b>Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>2.799.893</b>		<b>2.816.934</b>	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	0,0		202	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	16.935		12.515	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	285.738		283.502	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-3.281		-2.641	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.507		-24.507	
<b>Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>104.713</b>		<b>107.143</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.074.777</b>	<b>29,36</b>	<b>3.086.005</b>	<b>28,80</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-16.935		-12.515	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-33.069		-15.499	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	11.549		6.485	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-15.612		-16.793	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.020.710</b>	<b>28,85</b>	<b>3.047.683</b>	<b>28,44</b>

**EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE**

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beläuft sich auf EUR 0,14 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,12 je Aktie.

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)</b>	<b>109.362</b>	<b>1.117.600</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil</b>	<b>25.972</b>	<b>5.469</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-6.050	-1.085
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.027	-3.544
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	100
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	7.028	-1.736
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	6	0
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-10.085	169
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-52	0
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>15.791</b>	<b>-627</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,144</b>	<b>-0,001</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Erfassung Outside-Basis-Differenz CA Immo Gruppe	0	6.596
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	-4.915	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	1.107	-393
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	1.036	-50
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>13.019</b>	<b>5.526</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>0,119</b>	<b>0,005</b>

**EPRA NET INITIAL YIELD**

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr von rund 5,5% auf 6,1% gesteigert werden.

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Immobilienvermögen	4.000.789	3.808.103
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.267	46.268
abzüglich unbebaute Grundstücke	-171.820	-179.802
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-1.283
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>3.830.236</b>	<b>3.673.286</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	72.774	66.119
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>3.903.011</b>	<b>3.739.406</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	266.162	239.051
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	1.889
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-26.428	-33.695
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-8	-54
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>239.727</b>	<b>207.191</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,5%</b>



# Finanzierung

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten, belaufen sich zum 31. März 2019 auf EUR 2,5 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 2,4 Mrd.) exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß erstmaliger Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 70,7 Mio. Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel) sind auf EUR 672,6 Mio. gestiegen (31. Dezember 2018: EUR 632,0 Mio.), und die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, beträgt somit EUR 1,9 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 1,8 Mrd.).

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 46,5% (31. Dezember 2018: 48,0%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 38,3% (31. Dezember 2018: 37,3%).

## BERECHNUNG NETTO-LTV PER 31. MÄRZ 2019

	Werte in TEUR
Buchwerte der Finanzierungen	2.541.069,2
– Liquide Mittel <sup>1</sup>	-672.577,6
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	1.868.491,6
Buchwerte der Immobilien <sup>2</sup> & EPRA NAV der S IMMO <sup>3</sup>	4.873.601,0
<b>Netto-LTV</b>	<b>38,34%</b>

<sup>1</sup> Liquide Mittel inkl. liquide Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

<sup>2</sup> Exklusive Right of Use, Werte gemäß IFRS 16

<sup>3</sup> 19,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 22,27 pro Aktie per 31. März 2019.

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 31. März 2019 inklusive der Derivate auf 1,94% p.a. (31. Dezember 2018: 2,14% p.a.). Die Hedging-Quote liegt bei 89,22% (31. Dezember 2018: 73,75%).

## Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z.B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 31. März 2019 EUR 1.430,6 Mio. bzw. 32,23% (31. Dezember 2018: EUR 749,0 Mio. bzw. 17,0%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet.

**32,23% des  
Immobilien-  
vermögens  
unbelastet**

## ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. März 2019 setzen sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31. März 2019	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate <sup>1</sup>	Davon Zinssatz variabel in % <sup>1</sup>
Wandelanleihe in EUR	280.052,0	1,50% <sup>2</sup>	n. a.
Anleihe in EUR	494.881,5	2,63%	n. a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	1.766.135,7	1,88%	1,43%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.541.069,2</b>	<b>1,94%</b>	<b>1,43%</b>

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

<sup>2</sup> Unter Berücksichtigung der Kuponreduktion um 50 Basispunkte seit 24. Jänner 2019 nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. März 2019 auf EUR 2.541,1 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

**Anleihen im Gesamtnominale von MEUR 797,2**

**ANLEIHEN**

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 31. März 2019 auf EUR 797,2 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 297,2 Mio.). Dabei handelt es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 und Put-Option 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. Dez. 2018 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2019 in TEUR	Nominale per 31. März 2019 in TEUR
Anleihe 2019–2023	XS1935128956	27. Jän. 2023	2,63%	0	500.000	500.000
Wandelanleihe 2017–2024	XS1551932046	24. Jän. 2022 <sup>1</sup>	1,50% <sup>2</sup>	297.200	0	297.200
<b>IMMOFINANZ</b>			<b>2,21%</b>	<b>297.200</b>	<b>500.000</b>	<b>797.200</b>

<sup>1</sup> Fälligkeit zur Put-Option; Laufzeitende in 2024

<sup>2</sup> Unter Berücksichtigung der Kuponreduktion um 50 Basispunkte seit 24. Jänner 2019 nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings

Im 1. Quartal 2019 hat die IMMOFINANZ AG ein langfristiges Emittenten-Rating von „BBB-“ mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings erhalten. Auf Basis dieses Investment-Grade-Ratings wurde eine Benchmark-Anleihe über EUR 500 Mio. mit einem fixen Kupon von 2,625% p.a. emittiert. Der Nettoerlös aus der Begebung der Anleihe wurde im 1. Quartal 2019 für die Refinanzierung von bestehenden besicherten Finanzverbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

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

- > Beschränkung für das Eingehen von neuen Finanzverbindlichkeiten
- > Beschränkung für das Eingehen von neuen besicherten Finanzverbindlichkeiten
- > Zinsdeckungsgrad

Verpflichtung	Grenzwert	Wert per 31. März 2019
Eingehen von neuen Finanzverbindlichkeiten	Max. 60,0%	37,3%
Eingehen von neuen besicherten Finanzverbindlichkeiten	Max. 45,0%	21,4%
Zinsdeckungsgrad	Min. 150,0%	329,4%

# Portfoliobericht

Zum 31. März 2019 umfasst das Immobilienportfolio 217 Objekte\* (31. Dezember 2018: 226) mit einem Portfoliowert von EUR 4.414,6 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 4.338,0 Mio.) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. Davon entfällt der Großteil mit EUR 3.771,9 Mio. bzw. 85,4% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 437,8 Mio. bzw. 9,9% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 205,0 Mio. bzw. 4,6% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

**Portfoliowert  
von EUR 4,4 Mrd.**

Aus geografischer Sicht befinden sich 47,9% des Immobilienportfolios in Österreich, Deutschland und Polen und somit in den sogenannten „Developed Markets“ gemäß Klassifizierung von FTSE EPRA/NAREIT.

Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 16 im 1. Quartal 2019 ergeben sich Abweichungen zwischen den im Portfoliobericht dargestellten Werten und den in der Bilanz enthaltenen. Die im Portfoliobericht angeführten Portfoliowerte basieren auf den gutachterlichen Wertermittlungen bzw. einer internen Bewertung. Die bilanzierten Immobilienwerte enthalten darüber hinaus aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte.

## IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN UND KLASSIFIKATION

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>2</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	31	681,7	89,3	41,8	812,8	18,4%
Deutschland	8	279,9	259,4	0,5	539,8	12,2%
Polen	32	716,7	43,6	0,0	760,3	17,2%
Tschechien	18	437,2	8,2	0,0	445,4	10,1%
Ungarn	28	495,6	2,6	23,5	521,8	11,8%
Rumänien	50	634,9	31,3	100,4	766,5	17,4%
Slowakei	21	303,8	0,0	1,2	304,9	6,9%
Nicht-Kernländer <sup>1</sup>	29	222,1	3,3	37,8	263,1	6,0%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>217</b>	<b>3.771,9</b>	<b>437,8</b>	<b>205,0</b>	<b>4.414,6</b>	<b>100,0%</b>
		<b>85,4%</b>	<b>9,9%</b>	<b>4,6%</b>	<b>100,0%</b>	

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

<sup>1</sup> In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien, Kroatien, Türkei, Bulgarien

<sup>2</sup> Inklusive Immobilienvorräte (Köln, Adama) in Höhe von EUR 800.000,0

## BESTANDSIMMOBILIEN

Zum 31. März 2019 weisen die 153 Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 3.771,9 Mio. auf (31. Dezember 2018: 157 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.719,1 Mio.). Davon entfallen 60,9% auf den Büro- und 38,9% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert, liegt der Schwerpunkt in den Märkten Polen (EUR 716,7 Mio.), Österreich (EUR 681,7 Mio.) und Rumänien (EUR 634,9 Mio.).

**Bestandsimmobilien als  
wichtigster  
Ertragsbringer**

Die vermietbare Fläche beträgt 1.860.913 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2018: 1.891.627 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2019: EUR 61,8 Mio.) weist das Portfolio eine Bruttorendite von 6,6% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 6,9% auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, wie etwa marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaurkosten (fit-outs), die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden (Basis für Bruttorendite gemäß IFRS), aber in der tatsächlichen Mietvorschreibung nicht enthalten sind.

Der Vermietungsgrad beträgt 94,9% (31. März 2018: 94,2%; 31. Dezember 2018: 95,8%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,4%, was einem EPRA-Vermietungsgrad von 94,6% entspricht. Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*\*) beträgt per 31. März 2019 rund vier Jahre.

**Bestandsportfolio:  
Vermietungsgrad  
von 94,9%**

\* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen).

\*\* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (weighted average unexpired lease term); exkl. unbefristeter Verträge

## BESTANDSIMMOBILIEN NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad (EPRA-Vermietungsgrad <sup>1</sup> ) in %
Österreich	25	681,7	18,1%	250.375	232.175	92,7% (93,4%)
Deutschland	4	279,9	7,4%	73.322	72.887	99,4% (99,5%)
Polen	26	716,7	19,0%	377.121	350.868	93,0% (92,7%)
Tschechien	17	437,2	11,6%	187.852	181.649	96,7% (96,5%)
Ungarn	24	495,6	13,1%	294.129	283.503	96,4% (96,2%)
Rumänien	17	634,9	16,8%	342.588	316.638	92,4% (92,2%)
Slowakei	20	303,8	8,1%	177.161	170.219	96,1% (95,3%)
Nicht-Kernländer	20	222,1	5,9%	158.364	157.364	99,4% (99,3%)
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>153</b>	<b>3.771,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.860.913</b>	<b>1.765.302</b>	<b>94,9% (94,6%)</b>

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2019 in MEUR <sup>2</sup>	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>3</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	9,4	5,5% (5,4%)	304,1	1,5%	2,2%	44,6%
Deutschland	3,7	5,3% (5,4%)	199,0	0,6%	1,0%	71,1%
Polen	11,6	6,5% (7,5%)	371,5	1,6%	2,1%	51,8%
Tschechien	6,2	5,7% (5,7%)	254,8	1,6%	1,8%	58,3%
Ungarn	8,3	6,7% (7,1%)	231,9	1,8%	2,2%	46,8%
Rumänien	12,6	7,9% (8,3%)	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
Slowakei	5,5	7,2% (7,6%)	147,1	2,0%	2,2%	48,4%
Nicht-Kernländer	4,6	8,2% (8,5%)	45,5	2,7%	2,7%	20,5%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>61,8</b>	<b>6,6% (6,9%)</b>	<b>1.554,0</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>41,2%</b>
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	3,2		212,1	0,6%	0,7%	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	0,2		0,0	0,0%	0,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		774,9	0,0%	2,2%	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>65,2</b>		<b>2.541,1</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,9%</b>	

Marktwert Immobilienportfolio	4.414,6
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) <sup>4</sup>	434,3
Liquide Mittel <sup>5</sup>	-672,6
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals)	24,7
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>1.868,5</b>
<b>Netto-LTV</b>	<b>38,3%</b>

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

2 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

3 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

4 19,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 22,27 pro Aktie per 31. März 2019

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

## LIKE-FOR-LIKE-MIETERLÖSE STABIL

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zum 1. Quartal 2018 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) blieben die Mieterlöse für das 1. Quartal 2019 stabil bei EUR 52,9 Mio. Im Einzelhandelsbereich belief sich das Wachstum auf 1,2%, im Bürobereich war ein leichter Rückgang um 0,7% zu verzeichnen, was primär auf einen temporären Leerstand aufgrund von Mieterwechsel in einigen Bürogebäuden zurückzuführen ist.

## BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1 2019 in MEUR	Mieterlöse Q1 2018 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q1 2019 zu Q1 2018 in MEUR
Österreich	25	681,7	20,1%	9,0	9,2	-0,2
Deutschland	2	116,9	3,4%	1,7	1,5	0,2
Polen	26	716,7	21,1%	10,5	10,9	-0,4
Tschechien	16	323,4	9,5%	4,9	4,9	0,0
Ungarn	24	495,6	14,6%	7,7	7,4	0,3
Rumänien	17	634,9	18,7%	11,3	11,5	-0,2
Slowakei	20	303,8	8,9%	5,3	5,1	0,2
Nicht-Kernländer	11	121,7	3,6%	2,4	2,3	0,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>141</b>	<b>3.394,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>52,9</b>	<b>52,8</b>	<b>0,1</b>
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS 15 bzw. 16 Anpassungen sowie Projektentwicklungen				12,4		
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>65,2</b>		

## BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH NUTZUNGSART UND MARKEN

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1 2019 in MEUR	Mieterlöse Q1 2018 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q1 2019 zu Q1 2018 in MEUR
<b>Büro</b>	<b>56</b>	<b>2.028,3</b>	<b>59,8%</b>	<b>27,5</b>	<b>27,7</b>	<b>-0,2</b>
davon myhive	22	1.098,5	32,4%	14,2	14,6	-0,4
<b>Einzelhandel</b>	<b>82</b>	<b>1.365,5</b>	<b>40,2%</b>	<b>25,4</b>	<b>25,1</b>	<b>0,3</b>
davon VIVOI/Shopping Center	10	658,1	19,4%	11,7	11,9	-0,2
davon STOP SHOP/Retail Park	71	702,2	20,7%	13,6	13,1	0,4
Sonstige	3	0,8	0,0%	0,0	0,0	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>141</b>	<b>3.394,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>52,9</b>	<b>52,8</b>	<b>0,1</b>

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

## BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Der Buchwert der 58 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 31. März 2019 auf EUR 2.297,9 Mio. (31. Dezember 2018: 60 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.235,4 Mio.) und repräsentiert somit 60,9% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 52,4% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 1. Quartal 2019. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Hauptstädten der Kernmärkte Österreich (EUR 566,6 Mio.), Polen (EUR 450,6 Mio.) und Rumänien (EUR 317,2 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 986.933 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2018: 1.003.941 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2019: EUR 32,4 Mio.) weist das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,6% bzw. von 6,1% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentieren einen Buchwert von EUR 1.098,5 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 5,5% bzw. 6,2% auf Basis der Mietvorschreibung. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios beträgt 92,5% (31. März 2018: 92,2%; 31. Dezember 2018: 93,7%) bzw. 93,0% gemäß EPRA-Berechnung; die myhive-Büros sind zu 92,3% vermietet. Die WAULT\* liegt per 31. März 2019 bei 4,5 Jahren.

**myhive-Büros zu 92,3% vermietet**

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

## KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad (EPRA-Vermietungsgrad <sup>1</sup> ) in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>58</b>	<b>2.297,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>986.933</b>	<b>913.212</b>	<b>92,5% (93,0%)</b>
davon myhive	22	1.098,5	47,8%	482.490	445.286	92,3% (92,2%)
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2019 in MEUR <sup>2</sup>	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>3</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>32,4</b>	<b>5,6% (6,1%)</b>	<b>955,7</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,8%</b>	<b>41,6%</b>
davon myhive	15,2	5,5% (6,2%)	458,8	1,6%	2,1%	41,8%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

2 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich).

3 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

## BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 91 Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 31. März 2019 auf EUR 1.465,9 Mio. (31. Dezember 2018: 93 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.475,5 Mio.) und umfasst somit 38,9% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 47,4% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 1. Quartal 2019. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 316,9 Mio., Polen mit EUR 266,1 Mio. und die Slowakei mit EUR 247,3 Mio. Die STOP SHOP-Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 802,6 Mio. und eine Bruttorendite von 8,1% bzw. 8,2% auf Basis der Mietvorschreibung. Die VIVO!-Shopping Center haben einen Buchwert von EUR 658,1 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 7,9% bzw. 8,3% basierend auf der Mietvorschreibung.

Die vermietbare Fläche beträgt 873.980 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2018: 887.685 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2019: EUR 29,3 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 8,0% bzw. 8,2% (Mietvorschreibung) auf.

**Einzelhandels-portfolio zu 97,5% vermietet**

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt per Ende März 2019 bei 97,5% (31. März 2018: 96,6%; 31. Dezember 2018: 98,2%); die STOP SHOPS bzw. VIVO!s sind zu 98,7% bzw. 95,4% vermietet. Die WAULT\* liegt per 31. März 2019 bei 3,5 Jahren.

## KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad (EPRA-Vermietungsgrad <sup>1</sup> ) in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>91</b>	<b>1.465,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>873.980</b>	<b>852.090</b>	<b>97,5% (96,7%)</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	10	658,1	44,9%	305.465	291.329	95,4% (94,4%)
davon STOP SHOP/ Retail Park	80	802,6	54,8%	564.082	556.990	98,7% (98,8%)
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2019 in MEUR <sup>2</sup>	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>3</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>29,3</b>	<b>8,0% (8,2%)</b>	<b>596,3</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,2%</b>	<b>40,7%</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	13,0	7,9% (8,3%)	210,2	1,8%	2,1%	31,9%
davon STOP SHOP/ Retail Park	16,2	8,1% (8,2%)	386,0	2,0%	2,3%	48,1%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

2 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

3 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

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

## PROJEKTENTWICKLUNGEN

Per 31. März 2019 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 437,8 Mio. auf; das sind 9,9% des Gesamtimmobilienportfolios. Davon entfallen EUR 346,9 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 90,8 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können und die auf Sicht der nächsten Quartale in die aktiven Projekte übernommen werden.

**Aktive Projektentwicklungen mit einem Buchwert von MEUR 346,9**

Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 456,8 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Kernmarkt Deutschland mit EUR 318,5 Mio. erwartetem Verkehrswert. Die zwei aktiven Projektentwicklungen in Deutschland betreffen das bereits fertig gestellte Bürogebäude *FLOAT* in Düsseldorf (Umgliederung in Bestandsimmobilien erfolgt voraussichtlich per Ende 2. Quartal 2019) sowie das ebenfalls im Medienhafen in Düsseldorf angesiedelte *myhive Medienhafen*, das eine vermietbare Fläche von rund 22.000 m<sup>2</sup> aufweisen und voraussichtlich 2021 fertig gestellt wird.

### PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH KERNMÄRKTEN

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % <sup>1</sup>
Österreich	2	74,7	21,5%	18,9	26.991	98,8	5,4	5,8%
Deutschland	2	258,6	74,5%	43,9	52.364	318,5	14,0	4,6%
Polen	2	2,2	0,6%	16,9	15.857	21,0	1,6	8,6%
Tschechien	1	8,2	2,4%	1,5	6.615	9,7	0,8	8,1%
Nicht-Kernländer <sup>2</sup>	1	3,3	1,0%	5,0	7.006	8,8	0,8	9,7%
<b>Aktive Projekte</b>	<b>8</b>	<b>346,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>86,2</b>	<b>108.833</b>	<b>456,8</b>	<b>22,7</b>	<b>5,2%</b>
Projekte in Vorbereitung	11	90,8						
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>19</b>	<b>437,8</b>						

<sup>1</sup> Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten. Im aktuellen Buchwert sind bereits Aufwertungsgewinne realisiert.  
<sup>2</sup> Serbien

## PIPELINEPROJEKTE

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Entwicklungsprojekte, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Da das Closing des im Rahmen eines Forward Purchase verkauften Hotels im Kölner *Gerling Quartier* im 1. Quartal 2019 stattgefunden hat, werden nun erstmalig die verbleibenden Immobilienvorräte in Köln sowie von Adama (EUR 800.000,0) nicht mehr separat, sondern gemeinsam mit den Pipelineprojekten dargestellt. Die Pipelineprojekte weisen somit per 31. März 2019 einen Buchwert von EUR 205,0 Mio. auf (31. Dezember 2018 inklusive Immobilienvorräte: EUR 221,4 Mio.). Der Schwerpunkt liegt dabei mit EUR 100,4 Mio. auf dem Kernmarkt Rumänien.

**Pipelineprojekte mit einem Buchwert von MEUR 205,0**

## ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 31. März 2019 EUR 26,0 Mio. (inkl. aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte) und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2018: EUR 56,7 Mio.). Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne, und eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen.

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.3.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	3.1	4.032.484	3.893.568
In Bau befindliches Immobilienvermögen		450.985	397.540
Sonstige Sachanlagen		2.102	1.109
Immaterielle Vermögenswerte		24.893	24.926
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	3.2	405.991	397.671
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		52.230	88.185
Steuererstattungsansprüche		156	82
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		11.326	11.969
Latente Steuererstattungsansprüche		60.015	58.697
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>5.040.182</b>	<b>4.873.747</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		235.939	217.443
Steuererstattungsansprüche		12.205	10.630
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.3	26.204	57.162
Immobilienvorräte		800	46.932
Liquide Mittel		672.466	631.754
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>947.614</b>	<b>963.921</b>
<b>Aktiva</b>		<b>5.987.796</b>	<b>5.837.668</b>
Grundkapital	3.4	112.085	112.085
Kapitalrücklagen	3.4	4.465.234	4.465.259
Eigene Aktien	3.4	-160.744	-106.414
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-176.846	-183.324
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.439.836	-1.470.672
<b>Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>		<b>2.799.893</b>	<b>2.816.934</b>
Nicht beherrschende Anteile		-17.213	-16.593
<b>Eigenkapital</b>		<b>2.782.680</b>	<b>2.800.341</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		275.585	278.694
Finanzverbindlichkeiten		2.213.363	1.802.563
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		45.206	40.902
Steuerschulden		3	92
Rückstellungen		18.426	17.936
Latente Steuerschulden		336.044	338.730
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.888.627</b>	<b>2.478.917</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		4.467	5.944
Finanzverbindlichkeiten		117.070	338.321
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		139.854	158.123
Steuerschulden		14.789	16.028
Rückstellungen		37.787	38.433
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.3	2.522	1.561
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>316.489</b>	<b>558.410</b>
<b>Passiva</b>		<b>5.987.796</b>	<b>5.837.668</b>



# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2019	Q1 2018
<b>Mieterlöse</b>	4.1	65.230	59.008
Weiterverrechnete Betriebskosten		21.257	22.487
Sonstige Umsatzerlöse		201	1.142
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>86.688</b>	<b>82.637</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-11.317	-13.683
Betriebskostenaufwendungen		-25.016	-23.913
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>50.355</b>	<b>45.041</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	4.3	<b>1.028</b>	<b>3.544</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	4.4	<b>-4.617</b>	<b>1.756</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.5	771	2.206
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.6	-10.694	-17.017
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>36.843</b>	<b>35.530</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>		<b>7.104</b>	<b>-3.788</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>43.947</b>	<b>31.742</b>
Finanzierungsaufwand	4.7	-14.944	-16.406
Finanzierungsertrag	4.7	743	1.378
Wechselkursveränderungen		-1.106	392
Sonstiges Finanzergebnis	4.7	-7.943	1.249
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		4.853	8.879
<b>Finanzergebnis</b>	4.7	<b>-18.397</b>	<b>-4.508</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>25.550</b>	<b>27.234</b>
Laufende Ertragsteuern		-3.842	-7.706
Latente Ertragsteuern		3.858	-15.189
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>25.566</b>	<b>4.339</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		4.864	-3.386
<b>Konzernergebnis</b>		<b>30.430</b>	<b>953</b>
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		30.836	2.083
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-406	-1.130
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>0,28</b>	<b>0,02</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,28	0,05
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,00	-0,03
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>0,25</b>	<b>0,02</b>
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,25	0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,00	-0,03

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2019	Q1 2018
<b>Konzernergebnis</b>		<b>30.430</b>	<b>953</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-2.197	-8.165
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.082	-1.847
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-1.115	-6.318
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	-1.380	-135
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.776	-135
Davon Ertragsteuern		396	0
<b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>		<b>-3.577</b>	<b>-8.300</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>			
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	9.841	-429
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		13.122	-470
Davon Ertragsteuern		-3.281	41
<b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>		<b>9.841</b>	<b>-429</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>6.264</b>	<b>-8.729</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>		<b>36.694</b>	<b>-7.776</b>
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		37.314	-5.960
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-620	-1.816

# Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2019	Q1 2018
Konzernergebnis vor Steuern		25.550	27.234
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	-3.216
Neubewertungen von Immobilienvermögen		-6.344	944
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inkl. Drohverluste aus Terminverkäufen)	4.4	1.001	797
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		1.501	731
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-4.853	-8.878
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		8.148	-2.047
Zinsensaldo		13.558	15.030
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-1.527	-6.779
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		4.938	-253
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>		<b>41.972</b>	<b>23.563</b>
Gezahlte Ertragsteuern		-3.875	-1.780
<b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>		<b>38.097</b>	<b>21.783</b>
Veränderung von Immobilienvorräten		55.360	-9.754
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-5.501	-11.510
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-7.927	-3.669
Veränderungen von Rückstellungen		170	-1.328
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>80.199</b>	<b>-4.478</b>
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-35.056	-44.739
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-8.360	0
Gezahlte Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschlüssen in Vorperioden		0	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		0	5.135
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		1.922	46.047
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-142	-92
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		36.544	12.314
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0	12.679
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		7	0
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	2.569	3.520
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		63	62
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-2.453</b>	<b>34.926</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		674.882	69.288
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-639.351	-28.739
Tilgung von Wandelanleihen		0	-17.286
Derivate		-4.899	-2.746
Gezahlte Zinsen		-12.643	-14.816
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		0	-1.850
Rückkauf eigener Aktien	3.4	-54.355	-3.166
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-36.366</b>	<b>685</b>
Währungsdifferenzen		-810	-801
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>40.570</b>	<b>30.332</b>
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		631.754	477.889
Zuzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen		252	1.378
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		632.006	479.267
Endbestand an liquiden Mitteln		672.576	509.599
Abzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	3.3	110	185
<b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>		<b>672.466</b>	<b>509.414</b>

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>		112.085	4.465.259	-106.414
Sonstiges Ergebnis	3.2			
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>				
Rückkauf eigener Aktien	3.4		-25	-54.330
<b>Stand zum 31. März 2019</b>		112.085	4.465.234	-160.744
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>		1.116.174	3.452.324	0
Erstanwendungseffekte IFRS 9				
Erstanwendungseffekte IFRS 15				
<b>Stand zum 1. Jänner 2018</b>		1.116.174	3.452.324	0
Sonstiges Ergebnis				
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>				
Rückkauf eigener Aktien				-3.164
Begebung von Aktien (zur incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018)		4.678	4.229	
Ausschüttung				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
<b>Stand zum 31. März 2018</b>		1.120.852	3.456.553	-3.164

Kumuliertes übriges Eigenkapital								
Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital	
-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341	
9.841		-1.738	-1.625		6.478	-214	6.264	
				30.836	30.836	-406	30.430	
9.841		-1.738	-1.625	30.836	37.314	-620	36.694	
					-54.355		-54.355	
955	-385	-2.663	-174.753	-1.439.836	2.799.893	-17.213	2.782.680	
4.323	-414	0	-133.870	-1.617.016	2.821.521	-13.478	2.808.043	
-1.096				2.723	1.627		1.627	
				4.633	4.633		4.633	
3.227	-414	0	-133.870	-1.609.660	2.827.781	-13.478	2.814.303	
-429			-7.614		-8.043	-686	-8.729	
				2.083	2.083	-1.130	953	
-429			-7.614	2.083	-5.960	-1.816	-7.776	
					-3.164		-3.164	
					8.907		8.907	
					0	-90	-90	
				-1.277	-1.277	-574	-1.851	
2.798	-414	0	-141.484	-1.608.854	2.826.287	-15.958	2.810.329	

# ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 31. März 2019 wurde für den Zeitraum vom 1. Jänner 2019 bis zum 31. März 2019 (Q1 2019) aufgestellt.

Auf Basis der Änderung des Regelwerks der Wiener Börse für den Prime Market wird der Berichtsumfang für die Quartalsberichterstattung seit dem ersten Quartal 2019 verkürzt dargestellt. Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ stellt demnach keinen Bericht nach IAS 34 dar. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2018 verwiesen. Dieser bildet die Basis für die vorliegende Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ.

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

### ERSTMALIG ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

#### **IFRS 16: Leasing**

IFRS 16 ersetzt seit 1. Jänner 2019 die bestehenden Regeln zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen (IAS 17). Dabei kam es zu umfangreichen Änderungen in der Bilanzierung von Leasingverhältnissen für Leasingnehmer, die Vorschriften zur bilanziellen Abbildung beim Leasinggeber blieben weitgehend erhalten. Die Umstellung erfolgte nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz.

Zum 31. März 2019 betragen die neu aktivierten Nutzungsrechte des Immobilienvermögens EUR 56,4 Mio., des in Bau befindlichen Immobilienvermögens EUR 13,2 Mio. und des Sachanlagevermögens EUR 1,1 Mio. Die dazugehörigen passivierten kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten betragen EUR 0,9 Mio. und die langfristigen Leasingverbindlichkeiten EUR 69,8 Mio.

Darüber hinaus erfolgten Umgliederungen von Nutzungsrechten i.H.v. EUR 1,3 Mio. und Leasingverbindlichkeiten in gleicher Höhe in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte resp. Verbindlichkeiten.

Im Zusammenhang mit den aktivierten Nutzungsrechten wurden laufende Abschreibungen i.H.v. EUR 0,1 Mio. und Neubewertungen i.H.v. EUR 1,3 Mio. erfasst. Der unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasste Zinsaufwand im Zusammenhang mit den Leasingverbindlichkeiten betrug EUR 0,6 Mio.

Im Zuge der Erstanwendung des IFRS 16 kam es überdies zu Umgliederungen i.H.v. EUR 3,8 Mio. zu den Mieterlösen. Die Umgliederungen fand innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management statt und hat folglich weder eine Auswirkung auf das Konzernergebnis noch die Berechnung des FFO.

## 2. Entwicklung des Konsolidierungskreises

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises in Q1 2019 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Gesamt
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>	<b>281</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>299</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	1	-1	0	0
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-2	0	0	-2
Verschmelzungen	-3	0	0	-3
Liquidationen	-5	0	0	-5
<b>Stand zum 31. März 2019</b>	<b>272</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>289</b>
Davon ausländische Unternehmen	175	4	5	184
Davon in Liquidation	19	0	1	20

## 3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 3.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	Q1 2019
<b>Anfangsbestand</b>	<b>3.893.568</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-9.480
Veränderung Konsolidierungskreis	106.480
Währungsänderungen	-533
Zugänge	62.705
Abgänge	-11.674
Neubewertung	7.591
Umbuchungen	-15.853
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-320
<b>Endbestand</b>	<b>4.032.484</b>

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft eine ungarische Immobilie der Assetklasse Einzelhandel.

Die Zugänge des Immobilienvermögens im ersten Quartal 2019 betreffen im Wesentlichen Zugänge aus der Erstanwendung von IFRS 16 (right-of-use-asset).

### 3.2 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTER BETEILIGUNGEN

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beträgt zum 31. März 2019 EUR 405.990.215,30, davon entfallen EUR 404.529.825,47 auf die S IMMO AG. Bezogen auf die 19.499.437 von IMMOFINANZ gehaltenen Aktien ergibt sich ein Buchwert je Aktie der S IMMO AG i.H.v. EUR 20,75. Die in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen EUR 4.853.362,98, davon entfallen EUR 4.524.653,10 auf die S IMMO AG.

Zum 31. März 2019 lagen keine objektiven Hinweise auf Wertminderung der S IMMO Beteiligung vor.

### 3.3 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERBINDLICHKEITEN

Von den zum 31. Dezember 2018 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in Q1 2019 drei Büroimmobilien und eine Immobilie der Assetklasse Sonstige veräußert. Aus dem *Gerling Quartier* bestehen zum 31. März 2019 keine Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, welche als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind.

Für die übrigen zum 31. Dezember 2018 bereits als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und zum 31. März 2019 noch nicht realisierte Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 31. März 2019 stellen sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.3.2019	Buchwert zum 31.12.2018
Immobilienvermögen	26.023	30.916
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	20.766
Immobilienvorräte	0	5.026
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	71	202
Liquide Mittel	110	252
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>26.204</b>	<b>57.162</b>
<b>Reklassifizierbare Rücklagen</b>	<b>376</b>	<b>682</b>
Finanzverbindlichkeiten	1.315	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	294	366
Rückstellungen	164	14
Latente Steuerschulden	749	1.181
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>2.522</b>	<b>1.561</b>

### 3.4 EIGENKAPITAL

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ haben am 2. Juli 2018 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2018/19) durchzuführen. Die Ermächtigung lautet auf bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft. Das Volumen des Aktienrückkaufprogramms 2018/19 beläuft sich auf bis zu 9,7 Mio. Stück Aktien bzw. 8,66% des derzeitigen Grundkapitals, der Rückkauf wurde am 16. Juli 2018 gestartet. Bis zum 31. März 2019 wurden aus diesem Programm bereits 5,9 Mio. Stück IMMOFINANZ-Aktien zu einem Kaufpreis i.H.v. EUR 129,2 Mio. rückerworben, davon 2,4 Mio. Stück zu einem Kaufpreis i.H.v. EUR 54,3 Mio. im ersten Quartal 2019;

Zum 31. März 2019 betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 7.372.526 Stück (31.12.2018: 4.942.001 Stück).

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 wurde eine Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 i.H.v. EUR 0,85 je Aktie beschlossen. Am 28. Mai 2019 wurden insgesamt EUR 88,1 Mio. an konzernexterne Aktionäre ausgeschüttet.



## 4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 MIETERLÖSE

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Büro	28.380	27.494
Einzelhandel	31.075	26.466
Sonstige	5.775	5.048
<b>Summe</b>	<b>65.230</b>	<b>59.008</b>

### 4.2 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Provisionsaufwendungen	-121	-126
Instandhaltungsaufwendungen	-3.097	-3.215
Hauseigentümbetriebskosten	-3.960	-3.931
Immobilienmarketing	-1.373	-938
Personalaufwand aus Asset Management	-1.222	-1.475
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-462	-661
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	0	-550
Ausbaukosten	-881	-2.241
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-599	-246
Sonstiger Aufwand	398	-300
<b>Summe</b>	<b>-11.317</b>	<b>-13.683</b>

### 4.3 ERLÖSE AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Büro	28.132	0
Einzelhandel	6.128	2.349
Sonstige	2.279	0
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>36.539</b>	<b>2.349</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-36.539	-2.349
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung</b>	<b>1.528</b>	<b>6.594</b>
Verkaufsprovisionen	-86	0
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-347	-339
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-304	-297
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	0	-13
Sonstige Aufwendungen	-56	-372
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-793</b>	<b>-1.021</b>
<b>Summe Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen</b>	<b>293</b>	<b>-2.029</b>
<b>Summe</b>	<b>1.028</b>	<b>3.544</b>

## 4.4 ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
<b>Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten</b>	<b>52.964</b>	<b>2.704</b>
<b>Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte</b>	<b>-52.597</b>	<b>-2.704</b>
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-513	-803
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	204	290
Wertminderung von Immobilienvorräten	-1.205	-1.676
Drohverluste aus Terminverkäufen von Immobilienvorräten	0	589
Hauseigentümergebühren Immobilienvorräte	-61	-94
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.065	0
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>	<b>-2.640</b>	<b>-1.694</b>
<b>Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-1.291</b>	<b>-1.323</b>
<b>Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen</b>	<b>-1.053</b>	<b>4.773</b>
<b>Summe</b>	<b>-4.617</b>	<b>1.756</b>

Die Verkaufserlöse aus Immobilienvorräten i.H.v. EUR 53 Mio. bzw. die Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte i.H.v. EUR -52,6 Mio. resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf des an 25hours verpachteten Hotels und der zugehörigen Tiefgarage sowie aus weiteren Einheiten des Kölner *Gerling Quartiers*.

## 4.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Weiterverrechnungen	34	3
Versicherungsvergütungen	23	147
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	61	1.185
Rückvergütung für Pönalen	305	0
Übrige	348	871
<b>Summe</b>	<b>771</b>	<b>2.206</b>

## 4.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Verwaltungsaufwendungen	-41	-72
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-1.471	-2.282
Pönalen	-27	-314
Steuern und Gebühren	-350	-2.510
Werbung	-593	-377
Weiterverrechnungen	0	-4
Miet- und Leasingaufwendungen	0	-150
EDV- und Kommunikationsaufwand	-620	-788
Gutachten	-137	-114
Personalaufwand	-5.469	-9.472
Sonstige Abschreibungen	-264	-171
Übrige	-1.722	-763
<b>Summe</b>	<b>-10.694</b>	<b>-17.017</b>

Der im Vergleich zum ersten Quartal 2018 niedrigere Personalaufwand ist insbesondere auf die in 2018 vom Personalausschuss des Aufsichtsrats beschlossene einmalige Sonderprämie für den Vorstand i.H.v. EUR 4,0 Mio. zurückzuführen.

## 4.7 FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-13.169	-14.188
Für derivative Finanzinstrumente	-1.775	-2.218
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-14.944</b>	<b>-16.406</b>
Für finanzielle Forderungen AC	697	1.376
Für derivative Finanzinstrumente	46	2
<b>Summe Finanzierungsertrag</b>	<b>743</b>	<b>1.378</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>-1.106</b>	<b>392</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-5	75
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-7.036	1.660
Forderungszu- und -abschreibungen	-902	-486
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-7.943</b>	<b>1.249</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>4.853</b>	<b>8.879</b>
<b>Summe</b>	<b>-18.397</b>	<b>-4.508</b>

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

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

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

## **IMPRESSUM**

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

### **Konzept und Gestaltung**

Mensalia Unternehmensberatung  
Finanzbericht Seite 2–27: inhouse produziert mit firesys GmbH

### **Disclaimer**

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der IMMOFINANZ verbunden.

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

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

**[investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com)**  
**[www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)**