

IMMOFINANZ hat das Konzernergebnis im ersten Halbjahr 2019 auf EUR 185,3 Mio. mehr als verdoppelt

- Mieterlöse erreichen EUR 131,8 Mio. (+10,8% bzw. +4,2% bereinigt um IFRS 16 Effekt)
- Nachhaltiger FFO 1 (vor Steuern, exkl. S IMMO Dividende) um 22% auf EUR 59,0 Mio. gestiegen
- Ausblick für FFO 1 (vor Steuern) im Jahr 2019 auf EUR >115 Mio. (exkl. S IMMO Dividende) bzw. auf EUR >128 Mio. (inkl. S IMMO Dividende) angehoben
- Geplante Dividende für 2019: Ausschüttung von 75% des FFO 1 (vor Steuern, inkl. S IMMO Dividende)

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1-2 2019	Δ IN %	Q1-2 2018
Mieterlöse	131,8	10,8%	119,0
Ergebnis aus Asset Management	101,0	6,6%	94,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1,7	-91,8%	20,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	14,3	-40,8%	24,2
Operatives Ergebnis	98,7	-14,0%	114,8
EBIT	203,4	63,9%	124,1
Finanzergebnis	-4,6	n.a.	1,5
Konzernergebnis	185,3	≥ 100,0%	86,2
FFO 1 (vor Steuern, exkl. S IMMO / CA Immo)	59,0	22,0%	48,4*
FFO 1/Aktie (vor Steuern, exkl. S IMMO/CA Immo) in EUR	0,54	25,5%	0,43*

*angepasst

Die IMMOFINANZ setzt im 1. Halbjahr 2019 die sehr gute Ergebnisentwicklung des Vorjahres fort: Die Mieterlöse verbesserten sich um 10,8% (inklusive der Effekte aus der Erstanwendung IFRS 16) auf EUR 131,8 Mio. Bereinigt um die IFRS-16-Effekte beträgt der Zuwachs 4,2%. Das Ergebnis aus Asset Management stieg um 6,6% auf EUR 101,0 Mio., das Ergebnis aus Geschäftstätigkeit um 63,9% auf EUR 203,4 Mio., und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) kletterte um 22,0% auf EUR 59,0 Mio. Das Konzernergebnis hat sich mit EUR 185,3 Mio. mehr als verdoppelt.

„Wir schließen mit dem sehr guten Halbjahr an die starke Entwicklung des Vorjahres an. Vor diesem Hintergrund erhöhen wir unseren Ausblick für den FFO 1 vor Steuern im Geschäftsjahr 2019 und erwarten nun mehr als 115 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der bereits erhaltenen Dividende der S IMMO kommen wir auf rund 128 Millionen Euro FFO 1 vor Steuern“, sagt Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ. „Nachdem wir unser Portfolio in den zurückliegenden Jahren neu und effizienter aufgestellt haben, ist die IMMOFINANZ nun wieder erfolgreich auf Wachstumskurs. Mit den jüngsten Zukäufen im Büro- und Einzelhandelsbereich steuern wir auf ein Immobilienportfolio von rund fünf Milliarden Euro zu.“

Das Ergebnis aus Asset Management verbessert sich um 6,6% auf EUR 101,0 Mio. (Q1–2 2018: EUR 94,8 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt EUR 1,7 Mio. (Q1–2 2018: EUR 20,6 Mio.) und das Ergebnis aus Immobilienentwicklung EUR 14,3 Mio. (Q1–2 2018: EUR 24,2 Mio.). Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten erhöhte sich deutlich auf EUR 104,7 Mio. (Q1–2 2018: EUR 9,3 Mio.). Das ist vor allem eine Folge der positiven Marktentwicklung in Deutschland und Österreich. Folglich liegt das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) mit EUR 203,4 Mio. signifikant über dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–2 2018: 124,1 Mio.).

Im Finanzergebnis profitierte der Konzern von einem erneut gesunkenen Finanzierungsaufwand (Rückgang um 6,4% auf EUR -31,6 Mio.). Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erhöhten sich zudem auf EUR 43,4 Mio. (Q1–2 2018: EUR 31,3 Mio.). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das anteilige Ergebnis der S IMMO-Beteiligung. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR -4,6 Mio. (Q1–2 2018: EUR 1,5 Mio.).

Das Konzernergebnis hat sich somit auf EUR 185,3 Mio. mehr als verdoppelt (Q1–2 2018: EUR 86,2 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 1,72 (Q1–2 2018: EUR 0,79) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 1,53 (Q1–2 2018: EUR 0,73).

Die Entwicklung der nachhaltigen Funds From Operations (FFO 1) unterstreicht die gestärkte Ertragskraft. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich um 22,0% auf EUR 59,0 Mio. verbessert (Q1-2 2018: EUR 48,4 Mio.). Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 25,5% auf EUR 0,54 (Q1-2 2018: EUR 0,43). In diesem FFO 1 sind weder Dividende noch wirtschaftlicher Anteil der S IMMO inkludiert. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Dividendenzahlungen ergibt sich ein FFO 1 (vor Steuer) von EUR 72,7 Mio. bzw. EUR 0,67 je Aktie.

Vermietungsgrad bei rund 95 Prozent

Das Immobilienportfolio umfasst per 30. Juni 2019 214 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 4,5 Mrd. Der Großteil davon – rund 90% oder EUR 4,1 Mrd. – sind Bestandsobjekte. Der Vermietungsgrad beträgt 94,8% (30. Juni 2018: 94,7%; 31. Dezember 2018: 95,8%). Die Bruttorendite liegt stabil bei 6,3%.

Robuste Bilanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,1% (31. Dezember 2018: 48,0%). Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 560,4 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 631,8 Mio.). Der Netto-Loan-to-Value beträgt 38,0% (31. Dezember 2018: 37,3%). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten sind erneut gesunken und liegen per Ende Juni inklusive Derivate bei 1,99% p.a. (31. Dezember 2018: 2,14%). Die Hedging-Quote hat sich seit Jahresbeginn auf 88,5% erhöht (31. Dezember 2018: 73,8%).

Der verwässerte EPRA NAV je Aktie hat sich per 30. Juni 2019 auf EUR 29,24 erhöht (31. Dezember 2018: unverwässert EUR 28,80). Bei der Berechnung des EPRA NAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2018 und zum 31. März 2019 – Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 30. Juni 2019 „im Geld“ war. Die Verwässerung beläuft sich auf EUR 0,70 je Aktie. Der Buchwert je Aktie erhöhte sich um 4,5% auf EUR 27,48 (31. Dezember 2018: EUR 26,29).

Ausblick

Der FFO 1 vor Steuern für das laufende Geschäftsjahr 2019 soll bei mehr als 115 Millionen Euro zu liegen kommen (bisherige Guidance: > EUR 100 Mio.). Unter Berücksichtigung der bereits von der S IMMO erhaltenen Dividende lautet die Guidance auf rund EUR 128 Millionen vor Steuern. Die geplante Dividendenausschüttung für 2019 beträgt 75% des FFO 1 vor Steuern (inkl. Dividendenbeitrag der S IMMO).

Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** verbesserten sich um 10,8% oder EUR 12,9 Mio. auf EUR 131,8 Mio. Bereinigt um den Effekt aus der Erstanwendung des IFRS 16 in Höhe von EUR 7,8 Mio. ergibt sich ein Anstieg um EUR 5,1 Mio. bzw. 4,2% auf EUR 123,9 Mio. Bereinigt um die IFRS-16-Effekte und die Personalaufwendungen aus Asset Management errechnet sich eine Marge von 81,6%.

Die Immobilienaufwendungen liegen mit EUR -23,7 Mio. auf Vorjahresniveau (Q1–2 2018: EUR -23,6 Mio.). Die in den Betriebskostenaufwendungen ausgewiesenen Leerstandkosten sanken um 15,4% auf EUR -4,1 Mio. Insgesamt verbesserte sich das **Ergebnis aus Asset Management** um 6,6% auf EUR 101,0 Mio. (Q1–2 2018: EUR 94,8 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** beträgt EUR 1,7 Mio., nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem durch das Recycling von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung deutlich positiv beeinflusst war (Q1–2 2018: EUR 20,6 Mio.). Das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** beläuft sich auf EUR 14,3 Mio. (Q1–2 2018: EUR 24,2 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -22,3 Mio. um 19,8% unter Vorjahresniveau (Q1–2 2018: EUR -27,8 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 1,5 Mio. oder 6,3%. Das **operative Ergebnis** beträgt somit EUR 98,7 Mio. (Q1–2 2018: EUR 114,8 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis** aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten verbessert sich stark auf EUR 104,7 Mio. (Q1–2 2018: EUR 9,3 Mio.). Das ist vor allem eine Folge der positiven Marktentwicklung in Deutschland und Österreich. Folglich liegt das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** mit EUR 203,4 Mio. signifikant über dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1-2 2018: 124,1 Mio.).

Der **Finanzierungsaufwand** ist um 6,4% auf EUR -31,6 Mio. gesunken, was u. a. eine Folge der gesunkenen Finanzierungskosten (30. Juni 2019: 1,99% p.a. inklusive Derivate) ist. Das sonstige Finanzergebnis liegt mit EUR -16,2 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–2 2018: EUR -0,3 Mio.), was v. a. aus der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund der Niedrigzinsphase resultiert. Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** belaufen sich auf EUR 43,4 Mio. (Q1–2 2018: EUR 31,3 Mio.). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das anteilige Ergebnis der S IMMO-Beteiligung. Insgesamt beträgt das **Finanzergebnis** EUR -4,6 Mio. (Q1–2 2018: EUR 1,5 Mio.).

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen hat sich auf EUR 181,8 Mio. deutlich verbessert (Q1–2 2018: EUR 89,5 Mio.). Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ist vor allem von im 1. Quartal erfolgten Steuerrückerstattungen aus Russland positiv beeinflusst und beläuft sich auf EUR 3,5 Mio. (Q1–2 2018: EUR -3,2 Mio.). Wie beim Verkauf des Russland-Portfolios an die FORT Group Ende 2017 mitgeteilt, partizipiert die IMMOFINANZ damit an einem positiven Ausgang laufender Erstattungsverfahren zu Quellen- und Grundsteuern.

Das **gesamte Konzernergebnis** hat sich auf EUR 185,3 Mio. mehr als verdoppelt (Q1–2 2018: EUR 86,2 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 1,72 (Q1–2 2018: EUR 0,79) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 1,53 (Q1–2 2018: EUR 0,73).

Die Bericht der IMMOFINANZ AG für das 1. Halbjahr 2019 zum Stichtag 30. Juni ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 29. August 2019 abrufbar.

Über die IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel und Büro in sieben Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Polen. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei setzt die IMMOFINANZ stark auf ihre Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro), die ein Qualitäts- und Serviceversprechen darstellen. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 4,5 Mrd., das sich auf mehr als 210 Objekte verteilt. Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet. Weitere Information: <http://www.immofinanz.com>

Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

Bettina Schragl

Head of Corporate Communications and Investor Relations

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

communications@immofinanz.com

investor@immofinanz.com