

IMMOFINANZ steigert Konzernergebnis 2019 um rund 62% auf EUR 352,1 Mio. – FFO 1 erreicht EUR 137,4 Mio.

- Mieterlöse und Ergebnis aus Asset Management verbessern sich um 18,1% bzw. 19,1%
- Vermietungsgrad mit 96,8% auf Rekordniveau
- FFO 1 (vor Steuern, inkl. S IMMO Dividende) um 30,2% auf EUR 137,4 Mio. verbessert und damit Guidance übererfüllt
- Robuste Bilanz: Netto-LTV von 43,0%, liquide Mittel i.H.v. EUR 345,1 Mio. per Ende Dezember
- Neue Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. sichert weitere finanzielle Flexibilität

KENNZAHLEN (IN MEUR)	2019	Δ IN %	2018 ¹
Mieterlöse	279,9	18,1%	236,9
Ergebnis aus Asset Management	207,3	19,1%	174,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5,1	n.a.	27,2
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-12,4	≤ -100,0%	-4,3
Operatives Ergebnis	149,9	-2,1%	153,1
EBIT	345,6	≥ 100,0%	159,1
Finanzergebnis	4,5	-89,9%	44,2
Konzernergebnis	352,1	61,9%	217,5
FFO 1 (vor Steuern, inkl. S IMMO / CA Immo)	137,4	30,2%	105,6
FFO 1/Aktie (vor Steuern, inkl. S IMMO/CA Immo) in EUR	1,29	34,4%	0,96

¹Vergleichszahlen wurden angepasst

Die IMMOFINANZ blickt auf ein sehr gutes Geschäftsjahr 2019 zurück: Ein deutlicher Anstieg der Mieterlöse um 18,1% und des FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft um 30,2% spiegeln das profitable Portfoliowachstum auf rund EUR 5,1 Mrd. wider. Das Konzernergebnis verbesserte sich um 61,9% auf EUR 352,1 Mio. Dies geht Hand in Hand mit einer soliden finanziellen Ausstattung: Die liquiden Mittel betragen EUR 345,1 Mio. Zur weiteren Stärkung dieser sehr guten Cash-Position wurde zudem Ende März 2020 eine unbesicherte Konzernkreditlinie über EUR 100 Mio. unterschrieben.

„Das Geschäftsjahr 2019 markiert einen Meilenstein in unserer Unternehmensgeschichte. Der Vermietungsgrad hat sich auf hohem Niveau noch weiter verbessert und mit 96,8% einen Rekordwert erreicht. Das ist das Ergebnis unserer klaren Markenpolitik mit innovativen Büro- und Einzelhandelslösungen. Unser Konzernergebnis ist um mehr als 60% gestiegen und liegt mit EUR 352,1 Mio. auf dem höchsten Niveau seit vielen Jahren. Durch profitable Zukäufe von Immobilien und Fertigstellungen von Bauprojekten haben wir unser Portfolio 2019 um rund EUR 1,0 Mrd. auf EUR 5,1 Mrd. vergrößert und damit eine relevante Größe als Player im europäischen Immobiliensektor erreicht“, sagt **Dietmar Reindl**, COO der IMMOFINANZ. „Damit ist die IMMOFINANZ für das aktuell herausfordernde Umfeld aufgrund der Corona-Krise und dem damit einhergehenden Wachstumsdämpfer für die Weltwirtschaft sehr gut vorbereitet.“

Das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich um 19,1% auf EUR 207,3 Mio. (2018: EUR 174,0 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt EUR -5,1 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 (2018: EUR 27,2 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung beläuft sich auf EUR -12,4 Mio. (2018: EUR -4,3 Mio.). Wesentliche Effekte liegen u.a. in gestiegenen Baukosten in der Projektentwicklung und bei den Aufwendungen für Immobilienvorräte. Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten erhöhte sich stark auf EUR 195,7 Mio. (2018: EUR 6,0 Mio.). Das ist vor allem eine Folge der guten Marktentwicklung in 2019 in Deutschland und Österreich, aber auch in allen übrigen Kernländern der IMMOFINANZ im CEE-Raum. Folglich hat sich das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) mit EUR 345,6 Mio. mehr als verdoppelt (2018: EUR 159,1 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand liegt trotz gestiegenen Finanzierungsvolumens infolge von Immobilienankäufen mit EUR -64,6 Mio. um 5,6% unter dem Vorjahresniveau (2018: EUR -68,4 Mio.). Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 78,4 Mio. (2018: EUR 108,2 Mio.). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die S IMMO-Beteiligung (EUR 76,9 Mio.). Insgesamt ist das Finanzergebnis erneut positiv und beträgt EUR 4,5 Mio. (2018: EUR 44,2 Mio.).

Das Konzernergebnis stieg deutlich um 61,9% auf EUR 352,1 Mio. (2018: EUR 217,5 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 3,37 (2018: EUR 1,97) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 3,03 (2018: EUR 1,80).

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 und inklusive Dividende von S IMMO) hat sich um 30,2% auf EUR 137,4 Mio. verbessert (2018: EUR 105,6 Mio.). Damit übererfüllt die IMMOFINANZ ihre im August 2019 angehobene Guidance für den FFO 1 von mehr als EUR 128,0 Mio. Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 34,4% auf EUR 1,29 (2018: EUR 0,96).

Vermietungsgrad auf Rekordniveau

Das Immobilienportfolio umfasst per Ende 2019 213 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 5,1 Mrd. Der Großteil davon – 92,7% oder rund EUR 4,7 Mrd. – sind Bestandsobjekte. Durch Zukäufe und Fertigstellungen hat sich das Bestandsimmobilienportfolio im zurückliegenden Geschäftsjahr um mehr als EUR 1,0 Mrd. oder 27,7% erhöht. Der Vermietungsgrad stieg auf einen neuen Bestwert von 96,8% (31. Dezember 2018: 95,8%). Die Bruttorendite liegt bei 6,2% auf Basis der IFRS-Mieterlose und bei 6,5% auf Basis der Mietvorschreibung.

Robuste Bilanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 46,0% (31. Dezember 2018: 48,0%). Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 345,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 632,0 Mio.). Der Rückgang seit Jahresbeginn ist u. a. auf das Aktienrückkaufprogramm 2018/19 zurückzuführen, das im August 2019 abgeschlossen wurde, sowie auf den Erwerb mehrerer Bestandsimmobilien, wie z. B. die Bürogebäude Warsaw Spire und Palmovka Open Park. Der Netto-Loan-to-Value liegt mit 43,0% (12/2018: 37,3%) unter dem Zielwert von rund 45,0%. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten sind auf 1,91% p.a. inklusive Derivate gesunken (31. Dezember 2018: 2,14%). Die Hedging-Quote ist auf 90,7% gestiegen (31. Dezember 2018: 73,8%) und der unbelastete Asset-Pool (Immobilienvermögen und S IMMO-Aktien) beträgt EUR 1,9 Mrd. bzw. 33,8% (31. Dezember 2018: EUR 749,0 Mio. bzw. 15,6%).

Der verwässerte EPRA NAV je Aktie hat sich per 31. Dezember 2019 auf EUR 31,05 erhöht (31. Dezember 2018: unverwässert EUR 28,80). Bei der Berechnung des EPRA NAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2018 – Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. Dezember 2019 „im Geld“ war. Die Verwässerung beläuft sich auf EUR 1,45 je Aktie. Unverwässert würde sich der EPRA NAV je Aktie somit auf EUR 32,5 belaufen, was einem Anstieg im

Jahresvergleich von 12,8% entspräche. Der Buchwert je Aktie erhöhte sich um 11,6% auf EUR 29,34 (31. Dezember 2018: EUR 26,29).

Ausblick

Das Ziel ist, 75% des in 2019 erwirtschafteten FFO 1 an die Aktionäre auszuschütten. Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ ist aufgrund der COVID-19-Krise auf den 1. Oktober 2020 verschoben worden. Vorstand und Aufsichtsrat werden über einen Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 erst mit der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen für das Geschäftsjahr 2020 entscheiden und bis dahin die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das Geschäft der Gesellschaft laufend evaluieren.

„Aufgrund der dynamischen Entwicklung sind die Auswirkungen dieser Pandemie derzeit noch nicht voll abschätzbar. Wir setzen aber alle möglichen Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen auf den Konzern so gering wie möglich zu halten. Das betrifft etwa Kostensenkungen oder die Verschiebung von nicht-zeitkritischen Investitionen in spätere Jahre. Und wir stehen mit unseren Mietern in engem Kontakt, um faire Lösungen zu finden“, sagt **Stefan Schönauer**, CFO der IMMOFINANZ. „COVID-19 bedeutet für die Weltwirtschaft und unsere Märkte ordentlich Gegenwind. Dank unserer operativen Performance sowie unserer soliden Liquiditätsposition und Finanzierungsstruktur sind wir für diese Phase gut positioniert.“

Die IMMOFINANZ hält seit September 2018 insgesamt 19,5 Mio. Stück Aktien an der S IMMO. Nach der im Jänner 2020 erfolgten Kapitalerhöhung der S IMMO entspricht dies einem Anteil von 26,5%. Die IMMOFINANZ hält sich unverändert alle Optionen im Zusammenhang mit dieser Beteiligung offen. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit der Wiederaufnahme von Gesprächen mit der S IMMO für eine Zusammenführung beider Gesellschaften.

Ergebnisentwicklung 2019 im Detail

Die **Mieterlöse** verbesserten sich um 18,1% oder EUR 43,0 Mio. auf EUR 279,9 Mio. Bereinigt um die Umgliederungen innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management aus der Erstanwendung des IFRS 16 in Höhe von EUR 16,4 Mio. ergibt sich ein Anstieg um EUR 26,6 Mio. bzw. 11,2% auf EUR 263,5 Mio. Bereinigt um die IFRS-16-Umgliederungen und die Personalaufwendungen aus Asset Management errechnet sich eine Marge von 79,0% (bereinigtes Ergebnis aus Asset Management/bereinigte Mieterlöse; 2018: 75,6%).

Die **Immobilienaufwendungen** liegen mit EUR -57,4 Mio. um 10,2% unter dem Vorjahresniveau (2018: EUR -64,0 Mio.). Die in den Betriebskostenaufwendungen ausgewiesenen Leerstandskosten sanken um 4,4% auf EUR -8,2 Mio. Insgesamt verbesserte sich das **Ergebnis aus Asset Management** um 19,1% auf EUR 207,3 Mio. (2018: EUR 174,0 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** beträgt EUR -5,1 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 (2018: EUR 27,2 Mio.). Im Geschäftsjahr 2019 wurden in konsequenter Umsetzung der Portfoliostrategie Immobilien mit einem Volumen von EUR 175,1 Mio. veräußert (Asset und Share Deals).

Das **Ergebnis aus Immobilienentwicklung** beläuft sich auf EUR -12,4 Mio. (2018: EUR -4,3 Mio.). Wesentliche Effekte liegen u.a. in gestiegenen Baukosten in der Projektentwicklung und bei den Aufwendungen für Immobilienvorräte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -46,1 Mio. um 7,6% unter Vorjahresniveau (2018: EUR -49,9 Mio.). Das **operative Ergebnis** beträgt somit EUR 149,9 Mio. (2018: EUR 153,1 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten** verbesserte sich stark auf EUR 195,7 Mio. (2018: EUR 6,0 Mio.). Das ist vor allem eine Folge der guten Marktentwicklung in 2019 in Deutschland und Österreich, aber auch in allen übrigen Kernländern der IMMOFINANZ im CEE-Raum.

Der **Finanzierungsaufwand** liegt trotz gestiegenen Finanzierungsvolumens (plus 16,6%) infolge von Immobilienankäufen mit EUR -64,6 Mio. um 5,6% unter dem Vorjahresniveau (2018: EUR -68,4 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging sind auf 1,91% p. a. gesunken (31. Dezember 2018: 2,14%). Das sonstige Finanzergebnis liegt mit EUR -9,0 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres (2018: EUR -2,5 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 78,4 Mio. (2018: EUR 108,2 Mio.). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die S IMMO-Beteiligung (EUR 76,9 Mio.), nachdem im Geschäftsjahr 2018 EUR 90,1 Mio. an anteiligem Ergebnis und Buchgewinn aus der Veräußerung der CA Immo-Anteile enthalten waren. Insgesamt ist das **Finanzergebnis** erneut positiv und beträgt EUR 4,5 Mio. (2018: EUR 44,2 Mio.).

Das **Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen** hat sich um 59,9% auf EUR 347,5 Mio. deutlich verbessert (2018: EUR 217,3 Mio.). Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ist vor allem von im 1. Quartal erfolgten Steuerrückerstattungen aus Russland positiv beeinflusst und beläuft sich auf EUR 4,6 Mio. (2018: EUR 0,3 Mio.). Wie beim Verkauf des Russland-Portfolios an die FORT Group Ende 2017 mitgeteilt, partizipierte die IMMOFINANZ damit an einem positiven Ausgang von Erstattungsverfahren zu Quellen- und Grundsteuer.

Das gesamte **Konzernergebnis** stieg um 61,9% auf EUR 352,1 Mio. (2018: EUR 217,5 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 3,37 (2018: EUR 1,97) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 3,03 (2018: EUR 1,80).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das Geschäftsjahr 2019 zum Stichtag 31. Dezember 2019 ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 22. April 2020 abrufbar.

Über die IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in sieben Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei setzt die IMMOFINANZ stark auf ihre Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro), die ein Qualitäts- und Serviceversprechen darstellen. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 5,1 Mrd., das sich auf mehr als 210 Objekte verteilt. Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet. Weitere Information: <http://www.immofinanz.com>

Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

Bettina Schragl

Head of Corporate Communications and Investor Relations

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

communications@immofinanz.com

investore@immofinanz.com