

IMMOFINANZ: Mieterlöse im Halbjahr um 10,4% gestiegen, Konzernergebnis durch krisenbedingte Abwertungen belastet

- FFO 1 (vor Steuern) in Höhe von EUR 53,3 Mio. bzw. EUR 0,53 je Aktie
- Covid-19 führt zu Anstieg der Forderungsabschreibungen gegenüber Mietern und Immobilienabwertungen von insgesamt rund 3,1% des Portfolios
- Konzernergebnis beläuft sich auf EUR -120,4 Mio.
- Liquide Mittel und ausnutzbare Kreditlinie in Höhe von insgesamt EUR 442,2 Mio.
- Eigenkapitalquote von 45,0% und Netto-LTV von 44,7% per Ende Juni wurden durch Kapitalmaßnahmen im Juli weiter gestärkt (pro forma 47,8% bzw. 38,6%)
- Covid-19-Update Einzelhandel: Vermietungsgrad unverändert hoch, Besucherzahlen erholt, per Mitte August Verhandlungen mit Retailern zu 95% finalisiert und Rent Collection Retail im ersten Halbjahr 2020 bei 67,8%
- Aufgrund bestehender Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Pandemie-Entwicklung und deren Auswirkungen Vorschlag an Hauptversammlung, keine Dividende für 2019 auszuschütten

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1-2 2020	Δ IN %	Q1-2 2019
Mieterlöse	145,5	10,4%	131,8
Ergebnis aus Asset Management	102,8	1,8%	101,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-0,7	n/a	1,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-16,7	n/a	14,3
Operatives Ergebnis	59,7	-39,5%	98,7
EBIT	-83,6	n.a.	203,4
Finanzergebnis	-42,4	≤-100,0%	-5,2
Konzernergebnis	-120,4	n/a	185,3
FFO 1 (vor Steuern)	53,3	-9,8%	59,0
FFO 1/Aktie (vor Steuern) in EUR	0,53	-3,0%	0,54

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. (Q1-2 2019: EUR 185,3 Mio.).

„Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie stellen auch unser Unternehmen vor Herausforderungen und wirken sich nachteilig auf die Ergebnissituation im ersten 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 Finanzierungspolitik“, kommentiert Ronny Pecik, CEO der IMMOFINANZ, die Entwicklung. „Auch auf der Kapitalseite haben wir rasch und vorausschauend gehandelt und unser Eigenkapital und die für unser Investment-Grade Rating relevanten Kennzahlen durch unsere Kapitalmaßnahmen im Juli weiter gestärkt.“

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 über das Gesamtjahr läge der FFO 1 im 1. Halbjahr bei EUR 59,8 Mio. und damit leicht über dem Niveau des Vergleichszeitraums.

Vermietungsgrad auf hohem Niveau

Das Immobilienportfolio umfasst per Ende Juni 212 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 5,0 Mrd. Davon entfallen rund 65% auf den Büro- und rund 33% auf den Einzelhandelsbereich. Der Vermietungsgrad liegt nahezu unverändert bei hohen 95,9% (31. Dezember 2019: 96,8%), wobei die Büroimmobilien zu 94,2% und die Retail-Objekte zu 97,8% vermietet sind. Die Bruttorendite beträgt 6,0% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,2% auf Basis der Mietvorschreibung.

Robuste Bilanzkennzahlen

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 Kapitalmaßnahmen im Juli verbessert sich die Eigenkapitalquote basierend auf den Zahlen per 30. Juni 2020 rechnerisch auf 47,8% und der Netto-LTV auf 38,6%. Die liquiden Mittel betragen EUR 342,2 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 345,1 Mio.), darüber hinaus steht eine im März abgeschlossene wiederholt ausnutzbare Kreditlinie in der Höhe von EUR 100,0 Mio. zur Verfügung. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten belaufen sich auf 1,89% p.a. inklusive Derivate (31. Dezember 2019: 1,91%). Die Hedging-Quote ist stabil bei hohen 90,7%, und der unbelastete Asset-Pool (Immobilienvermögen und S IMMO-Aktien zum EPRA NAV) beträgt EUR 1,8 Mrd. bzw. 33,2% (31. Dezember 2019: EUR 1,9 Mrd. bzw. 33,8%).

Der unverwässerte EPRA NAV je Aktie beträgt per 30. Juni 2020 EUR 30,93 (31. Dezember 2019: verwässert EUR 31,05). Bei der Berechnung des EPRA NAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2019 – keine Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per Ende Juni „nicht im Geld“ war. Der Wegfall der Verwässerung wirkt sich dabei mit EUR 1,23 je Aktie positiv aus. Der Buchwert je Aktie liegt bei EUR 27,82 (31. Dezember 2019: EUR 29,34).

Covid-19-Update

Unmittelbar mit Beginn der Krise wurden zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um die negativen Auswirkungen auf das Unternehmen so gering wie möglich zu halten und die Konzernliquidität zu stärken. Das inkludiert u. a. die Verschiebung nicht-zeitkritischer Investitionen und Kostenreduktionen.

Mit den Retail-Mietern wurden 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. Die Rent Collection im Retail-Bereich für das erste Halbjahr 2020 beläuft sich per Mitte August auf rund 67,8% der in Rechnung gestellten Miete.

Umfangreiche Sicherheitsmaßnahmen und aktives Marketing sollen zudem eine rasche Erholung der Besucherfrequenzen ermöglichen. Aktuell stellt sich die Entwicklung wie folgt dar: Mit wenigen Ausnahmen, die

vor allem Restaurants und Kinos in Rumänien und Serbien betreffen, sind die Retail-Flächen vollumfänglich geöffnet. Die Besucherzahlen haben sich vor allem im STOP SHOP-Bereich gut erholt und erreichen an einzelnen Tagen sogar das Niveau des Vergleichszeitraums 2019. Diese Entwicklung unterstreicht auch den Wettbewerbsvorteil der Retail Parks mit Fokus auf Produkte des täglichen Bedarfs und one-stop-shopping mit direktem Zugang zu den Geschäften vom Parkplatz. Im Bereich der VIVO! Einkaufszentren liegt die Frequenz aktuell noch rund 20% unter dem Niveau zu Jahresbeginn. Die Entwicklung der Umsätze der 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 SHOPS 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.

Im Bürobereich werden die Mieter mit Back-to-Office-Plänen bei der sicheren und problemlosen Rückkehr in die Büros unterstützt. „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 einem 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“, stellt Dietmar Reindl, COO der IMMOFINANZ, in Aussicht.

Ausblick

Trotz der somit sehr guten Aufstellung und soliden Finanzausstattung der IMMOFINANZ 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 nimmt der Vorstand 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 heute 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“, erklärt Ronny Pecik, CEO der IMMOFINANZ.

Ergebnisentwicklung Q1-2 2020 im Detail

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 Marktrenditen reflektiert sowie nachträgliche Anschaffungskosten für ein Grundstück.

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 Einmalzahlungen 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.).

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 Marktrenditen (Anstieg bis zu 0,5% im Retail-Segment) 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.

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.).

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).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG für das 1. Halbjahr 2020 zum Stichtag 30. Juni ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 27. August 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 5,0 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