

IMMOFINANZ: Mieterlöse in Q1–3 2020 um 5,7% gesteigert, FFO 1 liegt um 10,1% über Vorjahresniveau

- FFO 1 vor Steuern erreicht EUR 89,2 Mio. und bei Glättung der im Jänner erfolgten Anleihekupon-Zahlung EUR 92,4 Mio. (+10,1% gegenüber Vergleichswert des Vorjahres)
- Mieterlöse um 5,7% auf EUR 215,1 Mio. und Ergebnis aus Asset Management um 3,3% auf 158,9 Mio. verbessert
- Konzernergebnis beträgt aufgrund krisenbedingter Abwertungen EUR -98,3 Mio.
- Verfügbare liquide Mittel (inkl. Kreditlinie und Anleiheemission im Oktober) erreichen EUR 1,2 Mrd.
- Kapitalstruktur und Finanzierungsprofil gestärkt: Eigenkapitalquote erreicht 48,6%, Net-LTV sinkt auf 38,4%

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1-3 2020	Δ IN %	Q1-3 2019
Mieterlöse	215,1	5,7%	203,4
Ergebnis aus Asset Management	158,9	3,3%	153,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	9,5	≥100%	3,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-21,0	n/a	9,1
Operatives Ergebnis	113,1	-19,1%	139,7
EBIT	-31,7	n.a.	237,1
Finanzergebnis	-60,5	≤-100,0%	-25,3
Konzernergebnis	-98,3	n/a	202,6
FFO 1 (vor Steuern)	89,2	-3,9%	92,8
FFO 1 (vor Steuern)/Aktie in EUR	0,83	-4,1%	0,86
FFO 1 (vor Steuern) mit geglätteter Anleihekuponzahlung*	92,4	10,1%	84,0

*Die im Q1 2020 erstmals erfolgte jährliche Kuponzahlung für die Unternehmensanleihe 2023 in Höhe von EUR 13,1 Mio. wurde in dieser Berechnung über einen Zwölf-Monatszeitraum geglättet

Die IMMOFINANZ erzielte trotz Covid-19-Krise in den ersten drei Quartalen 2020 Zuwächse bei den Mieterlösen sowie den Ergebnissen aus Asset Management und Immobilienverkäufen. Der FFO 1 (vor Steuern) liegt mit EUR 89,2 Mio. nur geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres. Bereinigt um die Glättung einer im Q1 2020 erfolgten Anleihen-Kuponzahlung über 12 Monate hat sich der FFO 1 sogar um 10,1% auf EUR 92,4 Mio. verbessert. Mit den im Q3 2020 getätigten Kapitalmaßnahmen wurden zudem die Eigenkapitalquote gestärkt und der Netto-LTV auf 38,4% gesenkt. Die starke Cash-Position von EUR 601,9 Mio. per Ende September erhöht sich durch den im Oktober emittierten Benchmark-Bond und unter Berücksichtigung einer nicht ausgenutzten Konzernkreditlinie auf rund EUR 1,2 Mrd. Damit ist die IMMOFINANZ sowohl für das aktuelle Krisenumfeld als auch für künftige Wachstumsmöglichkeiten sehr gut aufgestellt.

Insgesamt stiegen die Mieterlöse in den ersten drei Quartalen 2020 als Folge des Portfoliowachstums durch Zukäufe und Fertigstellungen um 5,7% auf EUR 215,1 Mio. Ein krisenbedingter Anstieg der Forderungsabschreibungen führte allerdings zu deutlich höheren Immobilienaufwendungen. Das Ergebnis aus Asset Management konnte dennoch um 3,3% auf EUR 158,9 Mio. verbessert werden. Die Pandemie wirkte sich negativ auf die Bewertung des Immobilienvermögens aus. Insgesamt belaufen sich die Neubewertungen auf EUR -153,7 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich positiv waren (Q1–3 2019: EUR 116,8 Mio.). Diese Abwertung entspricht rund 3,0% des gesamten Immobilienportfolios. Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR -98,3 Mio. (Q1–3 2019: EUR 202,6 Mio.).

„Die Covid-19-Pandemie stellt auch die IMMOFINANZ vor Herausforderungen. Wir haben in den zurückliegenden Monaten aber sowohl operativ als auch auf der Kapitalseite zahlreiche Maßnahmen gesetzt, um negative Auswirkungen zu minimieren und unser Unternehmen noch schlagkräftiger aufzustellen. Wir sind ein starker und verlässlicher Partner für unsere Mieter und können auch in unsicheren Zeiten erfolgreich Transaktionen abschließen, wie sich etwa am sehr profitablen Verkauf einer deutschen Büroimmobilie zeigt. Mit einer soliden Bilanz und liquiden Mitteln von mehr als EUR 1 Milliarde sind wir für weiteres Wachstum und Chancen, die sich aus der Krise ergeben, bestens gerüstet“, kommentiert **Ronny Pecik, CEO der IMMOFINANZ**, die Entwicklung.

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) beträgt EUR 89,2 Mio. (Q1–3 2019: EUR 92,8 Mio.). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,83 (Q1–3 2019: EUR 0,86). In diesem FFO 1 ist allerdings 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 beläuft sich der FFO 1 in Q1–3 2020 auf EUR 92,4 Mio. und liegt damit um 10,1% über dem Niveau des Vergleichszeitraums von bereinigten EUR 84,0 Mio.

Vermietungsgrad auf hohem Niveau

Das Immobilienportfolio umfasst per Ende September 208 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 4,9 Mrd. Davon entfallen rund 65% auf den Büro- und rund 34% auf den Einzelhandelsbereich. Der Vermietungsgrad liegt nahezu unverändert bei hohen 95,5% (31. Dezember 2019: 96,8%), wobei die Büroimmobilien zu 93,4% und die Retail-Objekte zu 97,6% vermietet sind. Die Bruttorendite beträgt 5,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,1% auf Basis der Mietvorschreibung.

Robuste Bilanz durch Kapitalmaßnahmen weiter gestärkt

Die Bilanzstruktur wurde durch die im Juli getätigten Kapitalmaßnahmen (Platzierung von Aktien und einer Pflichtwandelanleihe mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 356,1 Mio.) weiter gestärkt: Die Eigenkapitalquote stieg auf 48,6% (31. Dezember 2019: 46,0%) und der Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) verbesserte sich auf 38,4% (31. Dezember 2019: 43,0%). Die liquiden Mittel kletterten auf EUR 601,9 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. Mit der im Oktober 2020 emittierten Benchmark-Anleihe über EUR 500,0 Mio. setzte die IMMOFINANZ einen weiteren Schritt zur Erhöhung der finanziellen Flexibilität und der Optimierung ihrer Kapitalstruktur. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten stieg unter Berücksichtigung dieser Anleihe auf 4,75 Jahre.

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten per Ende September belaufen sich auf 1,88% p.a. inklusive Derivate (31. Dezember 2019: 1,91%). Die Hedging-Quote ist stabil bei hohen 90,3%, und der unbelastete Asset-Pool (Immobilienvermögen und S IMMO-Aktien zum EPRA NAV) beträgt EUR 1,9 Mrd. bzw. 34,5% (31. Dezember 2019: EUR 1,9 Mrd. bzw. 33,8%).

Der EPRA NAV je Aktie beträgt per 30. September 2020 EUR 27,96 (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 30. September 2020 „nicht im Geld“ war. Der Wegfall der Verwässerung wirkt sich dabei mit EUR 0,62 je Aktie positiv aus. Die für die Berechnung herangezogene Aktienanzahl erhöhte sich allerdings durch

die im Juli 2020 durchgeführte Aktienplatzierung um 15,4 Mio. Stück, davon 11,2 Mio. Stück aus genehmigtem Kapital sowie 4,2 Mio. Stück aus dem Verkauf eigener Aktien. Des Weiteren wurde die im Juli 2020 emittierte Pflichtwandelanleihe 2023 bei der Berechnung des EPRA NAV mit 7,0 Mio. Stück Aktien berücksichtigt, da diese verpflichtend in Aktien der Gesellschaft zu wandeln ist und gemäß IFRS als Eigenkapital eingestuft wird. Der Buchwert je Aktie liegt bei EUR 25,61 (31. Dezember 2019: EUR 29,34).

Covid-19-Update

Unmittelbar mit Beginn der Krise wurden zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um negative Auswirkungen auf das Unternehmen so gering wie möglich zu halten und die Konzernliquidität zu stärken.

Mit den Retail-Mietern wurden individuelle Lösungen erarbeitet, um diesen die Bewältigung der Krise zu erleichtern. Mittlerweile hat die IMMOFINANZ mit allen großen Einzelhändlern Vereinbarungen für die erste Lockdown- und Reopening-Periode unterzeichnet. Im Austausch für temporäre Mietnachlässe und Stundungen kam es u.a. zum Abschluss von Mietvertragsverlängerungen im Ausmaß von rund 300.000 m² in Q1-3 2020. Im Bürobereich werden einzelne Mietern besonders betroffener Branchen ebenfalls temporär unterstützt. Bis Mitte November wurden rund 96% der in den ersten neun Monaten 2020 in Rechnung gestellten Mieten (nach Mietreduktionen) des Einzelhandels- und Bürobereichs bezahlt (Retail: 96%, Office: 96%). Dieser hohe Prozentsatz spricht für die Bonität der Mieter sowie für die Angemessenheit der temporären Unterstützungsvereinbarungen. Die Höhe der in diesem Zeitraum temporär gewährten Mietreduktionen beläuft sich auf 11% der Vertragsmiete (Retail: 18%, Office: 5%), weitere 4% (Retail: 4%, Office: 5%) sind noch nicht fällig bzw. noch nicht bezahlt.

Seit Anfang Oktober verzeichnen sämtliche Länder, in denen die IMMOFINANZ Gewerbeimmobilien unterhält, wieder steigende Neuinfektionszahlen. Damit verbunden sind erneut Eindämmungsmaßnahmen der Regierungen, die auch wieder temporäre Schließungen im Einzelhandel umfassen. Mit Stand Mitte November 2020 sind rund 35% der vermieteten Einzelhandelsfläche temporär geschlossen. Die Wiedereröffnungen werden in den nächsten Wochen erwartet.

Ausblick

Aktuell sind die Kapitalmärkte unverändert von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen negativ beeinflusst. Aus heutiger Sicht ist damit die Notwendigkeit einer Wertminderung der von der IMMOFINANZ gehaltenen Beteiligung an der S IMMO zum Ende des 4. Quartals 2020 nicht auszuschließen. Die Höhe dieser Wertminderung ist u. a. vom Schlusskurs der S IMMO-Aktie per Ende Dezember abhängig und wäre im Konzernergebnis 2020 der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die IMMOFINANZ hält 19.499.437 Stück Aktien an der S IMMO. Diese wesentliche Beteiligung wird im konsolidierten IFRS-Abschluss als Equity-Beteiligung bilanziert. Quartalsweise ist zum Stichtag zu überprüfen, ob objektive Hinweise auf eine Wertminderung der Beteiligung vorliegen. Dies wird anhand von mehreren vordefinierten Impairment-Triggern vorgenommen. Sofern ein entsprechender Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt, wird ein Wertminderungstest durchgeführt und – sofern notwendig – der Buchwert auf den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angepasst. Wenn sich die Aktie der S IMMO bis Jahresende nicht vom aktuellen Kursniveau bei rund EUR 15,78 (Schlusskurs per 23. November 2020) erholt, wäre zum 31. Dezember zumindest einer der Impairment-Trigger erfüllt, was eine dementsprechende Abwertung von voraussichtlich rund EUR -100,0 Mio. zur Folge hätte.

Auch wenn es mittlerweile erste positive Meldungen zu möglichen Zulassungen für Impfstoffe gegen Covid-19 gibt, bleibt die Unsicherheit über die weitere Entwicklung und Dauer der Pandemie sowie möglicher künftiger Eindämmungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und das Finanzierungsumfeld hoch. Daher wird aktuell von einer Prognose für die FFO 1-Entwicklung 2020 und darüber hinaus sowie hinsichtlich der Höhe einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020 Abstand genommen.

Die IMMOFINANZ ist mit ihren Immobilienlösungen – myhive für hochwertiges Office mit Wohlfühlatmosphäre und lebendiger Community sowie den kosteneffizienten Retail-Marken STOP SHOP und VIVO! – und ihrer robusten Finanzausstattung sehr gut positioniert und will so bald wie möglich wieder auf einen profitablen Wachstumskurs zurückkehren. Im Bürobereich umfasst dies ein weiteres Wachstum mit der Marke myhive in den Hauptstädten

der Kernländer. Mit den Retail Parks STOP SHOP wird für die nächsten Jahre eine Expansion von derzeit 90 auf rund 140 Standorte angestrebt.

Ergebnisentwicklung Q1-3 2020 im Detail

Die **Mieterlöse** verbesserten sich um 5,7% oder EUR 11,7 Mio. auf EUR 215,1 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 -19,2 Mio. (Q1-3 2019: EUR -0,8 Mio.). Davon stehen EUR -16,9 Mio. in Zusammenhang mit Covid-19 und wurden zum überwiegenden Teil im Q2 vorgenommen. Die Instandhaltungen und die Aufwendungen für Immobilienmarketing sanken hingegen auf EUR -10,2 Mio. (Q1-3 2019: EUR -12,6 Mio.) bzw. EUR -3,0 Mio. (Q1-3 2019: EUR -5,3 Mio.) und reflektieren damit die unmittelbar mit Beginn der Krise gesetzten Maßnahmen zur Liquiditätssicherung. Insgesamt liegen die Immobilienaufwendungen mit EUR -49,1 Mio. um 28,2% über dem Vorjahresniveau (Q1-3 2019: EUR -38,3 Mio.). Bereinigt um Covid-19-Effekte im Zusammenhang mit Forderungsabschreibungen sanken diese im Periodenvergleich allerdings um 15,9%.

Das **Ergebnis aus Asset Management** verbesserte sich somit um 3,3% auf EUR 158,9 Mio. (Q1-3 2019: EUR 153,8 Mio.). Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** stieg auf EUR 9,5 Mio. (Q1-3 2019: EUR 3,7 Mio.), wobei sich vor allem der profitable Verkauf einer Büroimmobilie in Düsseldorf und die damit einhergehende Neubewertung im Q3 positiv auswirkte. Das Closing dieser Transaktion ist für Ende 2020 geplant. In den ersten drei Quartalen 2020 wurden Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 51,9 Mio. abgeschlossen (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 -21,0 Mio. (Q1-3 2019: EUR 9,1 Mio.). Dies ist auf die währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichen Immobilien zurückzuführen, die mit EUR -20,5 Mio. (Q1-3 2019: EUR 15,0 Mio.) auch einen durch Covid-19 bedingten Anstieg der Markttrenditen reflektiert sowie höhere Kosten bei einzelnen Projekten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich um 11,1% auf EUR -35,8 Mio. (Q1-3 2019: EUR -32,2 Mio.). Der Anstieg der darin enthaltenen Personalaufwendungen ist überwiegend auf eine Einmalzahlung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand der Gesellschaft zurückzuführen. Das operative Ergebnis liegt mit EUR 113,1 Mio. um 19,1% unter jenem des Vorjahres (Q1-3 2019: EUR 139,7 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten** beträgt im Wesentlichen aufgrund negativer Auswirkungen der Covid-19-Pandemie EUR -144,8 Mio. (Q1-3 2019: EUR 97,4 Mio.). Die Abwertung entspricht rund 3,2% des Buchwerts der Bestandsimmobilien per 30. September 2020. Retail-Objekte wurden um EUR -68,4 Mio. abgewertet (4,2% der Buchwerte) und Office-Gebäude um EUR -75,5 Mio. (2,7% der Buchwerte). In der zum Halbjahr durchgeführten externen Bewertung wurden vom Gutachter CBRE leicht gestiegene Markttrenditen (Anstieg bis zu 0,5% im Segment Retail) sowie geänderte Annahmen hinsichtlich Wiedervermietung im Portfolio reflektiert. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** liegt somit mit EUR -31,7 Mio. unter dem Vorjahreswert in Höhe von EUR 237,1 Mio.

Der **Finanzierungsaufwand** beträgt EUR -55,7 Mio. (Q1-3 2019: EUR -51,5 Mio.). Bereinigt um Sondereffekte im Zusammenhang mit Anpassungen der Effektivzinsmethode ist der Finanzierungsaufwand allerdings um EUR 2,0 Mio. gesunken. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betragen 1,88% p.a. (31. Dezember 2019: 1,91%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR -13,4 Mio. (Q1-3 2019: EUR -21,1 Mio.) resultiert überwiegend aus der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund der Niedrigzinsphase. Die **Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen** belaufen sich auf EUR 9,4 Mio. (Q1-3

2019: EUR 47,1 Mio.). Davon entfallen EUR 6,3 Mio. auf den Ergebnisanteil der S IMMO. Insgesamt beträgt das **Finanzergebnis** somit EUR -60,5 Mio. (Q1–3 2019: EUR -25,3 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beträgt EUR -92,2 Mio. (Q1–3 2019: EUR 211,8 Mio.). Nach Ertragssteuern in Höhe von EUR -6,0 Mio. (Q1-3 2019: EUR -13,5 Mio.) liegt das **Konzernergebnis** bei EUR -98,3 Mio. (Q1–3 2019: EUR 202,6 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (unverwässert) von EUR -0,91 (Q1–3 2019: EUR 1,90).

Die Zwischenmitteilung der IMMOFINANZ AG für die ersten drei Quartale 2020 zum Stichtag 30. September ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 26. November 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 4,9 Mrd., das sich auf rund 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