

## IMMOFINANZ: FFO 1 für 2020 über Vorjahresniveau, Vorstand schlägt Dividende von EUR 0,55 je Aktie vor

- FFO 1 vor Steuern erreicht EUR 126,1 Mio. (+0,6%)
- Mieterlöse um 3,1% auf EUR 288,6 Mio. verbessert, Ergebnis aus Asset Management stabil bei EUR 206,4 Mio.
- Starke operative Performance mit einem Vermietungsgrad von 96%
- Konzernergebnis beträgt aufgrund krisenbedingter Abwertungen EUR -165,9 Mio.
- Verfügbare liquide Mittel erreichen EUR 1,2 Mrd. (inkl. Kreditlinie)
- Positive Kursentwicklung der S IMMO Aktie im Q1 2021 kann zu Aufwertung der Beteiligung um voraussichtlich bis zu rund EUR 96,0 Mio. per Ende Q1 2021 führen

KENNZAHLEN (IN MEUR)	2020	Δ IN %	2019
Mieterlöse	288,6	3,1%	279,9
Ergebnis aus Asset Management	206,4	-0,4%	207,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	7,9	n/a	-5,1
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-24,2	-95,3%	-12,4
Operatives Ergebnis	143,9	-4,0%	149,9
EBIT	-12,7	n/a	345,6
Finanzergebnis	-147,8	n/a	4,5
Konzernergebnis	-165,9	n/a	352,1
FFO 1 (vor Steuern inkl. S IMMO)	126,1	0,6%	125,3
FFO 1 (vor Steuern inkl. S IMMO)/Aktie in EUR	1,13	-4,2%	1,18

Die IMMOFINANZ erzielte trotz Covid-19-Krise im Geschäftsjahr 2020 Zuwächse bei den Mieterlösen und dem Ergebnis aus Immobilienverkäufen. Der FFO 1 (vor Steuern und inkl. Dividende der S IMMO) liegt dank Einsparungen mit EUR 126,1 Mio. um 0,6% über dem Vergleichswert. Mit den im Vorjahr getätigten Kapitalmaßnahmen wurden die Bilanzstruktur gestärkt und der Netto-LTV auf 37,8% gesenkt. Die starke Cash-Position erhöht sich unter Berücksichtigung einer nicht ausgenutzten Konzernkreditlinie auf rund EUR 1,2 Mrd.

Die Mieterlöse stiegen im Geschäftsjahr 2020 infolge des starken Portfoliowachstums in der zweiten Jahreshälfte 2019 um 3,1% auf EUR 288,6 Mio. Ein krisenbedingter Anstieg der Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management führte allerdings zu deutlich höheren Immobilienaufwendungen. Das Ergebnis aus Asset Management konnte dennoch mit EUR 206,4 Mio. auf Vorjahresniveau gehalten werden. Die Pandemie wirkte sich auch negativ auf die Bewertung des Immobilienvermögens aus. Insgesamt belaufen sich die Neubewertungen auf EUR -166,5 Mio., nachdem diese im Jahr davor deutlich positiv gewesen waren (2019: EUR 193,3 Mio.). Diese Abwertung entspricht rund 3,2% des gesamten Immobilienportfolios. Infolge des anhaltenden Kursrückgangs der S IMMO-Aktie im Jahr 2020 wurde der Buchwert der Beteiligung um EUR -88,6 Mio. auf EUR 363,6 Mio. abgewertet. Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR -165,9 Mio.

„Die Pandemie und die damit verbundenen Unterstützungen für unsere Mieter bzw. krisenbedingt negative Effekte aus der Bewertung spiegeln sich zwar in unserem Konzernergebnis wider. Unser Vermietungsgrad ist mit 96% allerdings unverändert auf sehr hohem Niveau, unser FFO 1 als Gradmesser für die operative Ertragskraft ist sogar leicht gestiegen, und wir verfügen zum Jahresende über liquide Mittel von mehr als einer Milliarde Euro. Das ist eine starke Basis – sowohl mit Blick auf das noch anhaltende Krisenumfeld als auch auf die Erholungs- und Wachstumsphase danach. Insofern konnten wir das Jahr 2020 aus einer Position der Stärke abschließen“, kommentiert **Ronny Pecik, CEO der IMMOFINANZ**, die Entwicklung.

## Vermietungsgrad unverändert auf hohem Niveau

Das Immobilienportfolio umfasst per Ende Dezember 2020 209 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 5,0 Mrd. Davon entfallen rund 64% auf den Büro- und rund 34% auf den Einzelhandelsbereich. Der Vermietungsgrad liegt nahezu unverändert bei hohen 96,0% (31. Dezember 2019: 96,8%), wobei die Büroimmobilien zu 93,7% und die Retail-Objekte zu 98,1% vermietet sind. Die Bruttorendite beträgt 6,2% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,6% auf Basis der Mietvorschreibung.

## Robuste Bilanz durch Kapitalmaßnahmen weiter gestärkt

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur, die im zurückliegenden Jahr durch Kapitalmaßnahmen weiter gestärkt wurde. Das Eigenkapital erhöhte sich durch die Platzierung von Aktien und einer Pflichtwandelanleihe im Juli 2020 auf EUR 3,1 Mrd. Die **liquiden Mittel** stiegen als Folge dieser Kapitalmaßnahmen und des im Oktober 2020 begebenen Benchmark-Bonds auf EUR 1,1 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 345,1 Mio.), darüber hinaus steht eine wiederholt ausnutzbare Kreditlinie in der Höhe von EUR 100,0 Mio. zur Verfügung. Insgesamt verbesserte sich der **Netto-Loan-to-Value** auf 37,8% (2019: 43,0%). Die **Eigenkapitalquote** beträgt 45,1% (2019: 46,0%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten liegt bei 4,3 Jahren.

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten per Ende Dezember belaufen sich auf 1,99% p.a. inklusive Derivate (31. Dezember 2019: 1,91%). Die Hedging-Quote liegt bei hohen 88,6%, und der unbelastete Asset-Pool (Immobilienvermögen und S IMMO-Aktien zum EPRA NAV) beträgt EUR 2,0 Mrd. bzw. 34,9% (31. Dezember 2019: EUR 1,9 Mrd. bzw. 33,8%).

## EPRA-Kennzahlen

Der **EPRA NAV je Aktie** beträgt per Ende Dezember EUR 27,79 (31. Dezember 2019: verwässert EUR 31,05) und der erstmals berechnete **EPRA NTA je Aktie** EUR 27,82 (31. Dezember 2019: EUR 31,25). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Abwertung des Immobilienvermögens sowie auf Verwässerungseffekte zurückzuführen. Der **Buchwert je Aktie** lag bei EUR 25,20 (31. Dezember 2019: EUR 29,34).

## Ausblick und Dividendenvorschlag

Angesichts der soliden Kapitalausstattung des Konzerns wird der Vorstand der 28. ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2021 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,55 je Aktie auszuschütten. Das entspricht einer Dividendenrendite von 3,2% auf Basis des Schlusskurses 2020. Die Hauptversammlung wird aus Sicherheitsgründen erneut als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre abgehalten.

Mittlerweile gibt es positive Fortschritte bei den weltweiten Covid-19-Impfkampagnen, dennoch dürfte das Infektionsgeschehen vorerst dynamisch bleiben. Aus heutiger Sicht könnte es gegen Ende des 2. Quartals bzw. im 2. Halbjahr 2021 zu einer Verbesserung der Pandemielage kommen. Vorerst bleibt die Unsicherheit aber hoch. Temporäre Einschränkungen, etwa verursacht durch behördliche Ausgangsbeschränkungen, die Schließung von Betriebsstätten etc., können bei der IMMOFINANZ, ihren Mietern, Kunden und Lieferanten daher weiterhin eintreten. Mit Stand 19. April 2021 sind rund 20% der vermieteten Einzelhandelsfläche temporär geschlossen. Die Wiedereröffnungen werden in den nächsten Wochen erwartet. Vor diesem Hintergrund wird aktuell von einer Prognose für die Entwicklung des FFO 1 im Jahr 2021 Abstand genommen. Darüber hinaus setzt die IMMOFINANZ

eine Vielzahl von Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen der Pandemie auf den Konzern weiterhin so gering wie möglich zu halten.

Die IMMOFINANZ bestätigt ihre jederzeit auf ausreichende Liquidität, eine ausgewogene Kapitalstruktur und Fälligkeit ausgelegte Finanzierungsstrategie, die eine nachhaltige Positionierung als Emittent im Investment-Grade-Bereich gewährleisten soll.

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 nachhaltig 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 auf rund 140 Standorte angestrebt.

Die S IMMO-Aktie büßte im Vorjahr 23,9% an Wert ein und schloss bei EUR 16,96. Damit war ein Impairment-Trigger erfüllt, was zu einer Abwertung der Beteiligung um EUR -88,6 Mio. auf einen Buchwert von EUR 363,6 Mio. führte. Aufgrund des seit 31. Dezember 2020 deutlich gestiegenen Börsenkurses der Aktie lagen zum Ende des 1. Quartals 2021 objektive Hinweise auf eine Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO vor. Daher kann es per 31. März 2021 zu einer Aufwertung der Beteiligung bis maximal zur Höhe des erzielbaren Betrags von EUR 459,8 Mio. (auf Basis des Schlusskurses von EUR 21,45 am 31. März 2021) kommen.

## Übernahmeangebot für S IMMO

Die IMMOFINANZ hat angekündigt, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG zum Erwerb von sämtlichen ausstehenden S IMMO-Aktien zu erstaten. Der Angebotspreis soll auf EUR 22,25 cum Dividende lauten. Der Vollzug des Angebots soll u.a. der Bedingung unterliegen, dass die Hauptversammlung der S IMMO AG eine Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts beschließt. Die konkreten Bedingungen des Angebots werden in der Angebotsunterlage im Detail dargestellt. Die abschließende Prüfung der Angebotsunterlage durch die Übernahmekommission steht noch aus. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage soll zeitnah nach abschließender Beurteilung durch die Übernahmekommission erfolgen.

## Ergebnisentwicklung 2020 im Detail

Die **Mieterlöse** verbesserten sich um 3,1% oder EUR 8,7 Mio. auf EUR 288,6 Mio. Dies ist vor allem auf die in der zweiten Jahreshälfte 2019 erfolgten Zukäufe und Fertigstellungen von Immobilien zurückzuführen. Die Covid-19-Pandemie führte zu einem deutlichen Anstieg der Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management auf EUR -29,2 Mio. (2019: EUR -2,2 Mio.). Die Instandhaltungen und die Aufwendungen für Immobilienmarketing sanken hingegen auf EUR -14,4 Mio. (2019: EUR -21,6 Mio.) bzw. EUR -5,4 Mio. (2019: EUR -8,3 Mio.) und reflektieren damit die unmittelbar mit Beginn der Krise gesetzten Maßnahmen zur Kostensenkung und Liquiditätssicherung. Insgesamt liegen die Immobilienaufwendungen mit EUR -71,9 Mio. um 25,1% über dem Vorjahresniveau (2019: EUR -57,4 Mio.). Bereinigt um die Effekte im Zusammenhang mit Forderungsabschreibungen sanken diese im Periodenvergleich allerdings um 22,8% auf EUR -42,7 Mio.

Das **Ergebnis aus Asset Management** liegt mit EUR 206,4 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres (2019: EUR 207,3 Mio.). Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** stieg auf EUR 7,9 Mio. (2019: EUR -5,1 Mio.), wobei sich vor allem der profitable Verkauf einer Büroimmobilie in Düsseldorf und die damit einhergehende Neubewertung positiv auswirkten. Im Gesamtjahr wurden Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 109,8 Mio. abgeschlossen (Asset und Share Deals), wobei die größten Transaktionen je eine Büroimmobilie in Düsseldorf und Warschau sowie ein Grundstück in Rumänien waren. Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** beträgt EUR -24,2 Mio. (2019: EUR -12,4 Mio.). Dies ist auf die Neubewertung von in

Bau befindlichen Immobilien zurückzuführen, die mit EUR -21,2 Mio. (2019: EUR 1,5 Mio.) auch einen durch Covid-19 bedingten Anstieg der Marktrenditen sowie höhere Kosten bei einzelnen Projekten reflektiert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 6,0% auf EUR -48,9 Mio. (2019: EUR -46,1 Mio.). Der Anstieg der darin enthaltenen Personalaufwendungen ist auf eine Einmalzahlung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand der Gesellschaft zurückzuführen. Das **operative Ergebnis** liegt mit EUR 143,9 Mio. nur leicht unter jenem des Vorjahres (2019: EUR 149,9 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien** drehte – aufgrund negativer Auswirkungen der Covid-19-Pandemie – auf EUR -156,6 Mio. (2019: EUR 195,7 Mio.). Die Abwertung entspricht rund 3,5% des Buchwerts der Bestandsimmobilien per 31. Dezember 2020. Einzelhandelsobjekte wurden um EUR -71,0 Mio. abgewertet (4,3% der Buchwerte) und Bürogebäude um EUR -89,1 Mio. (3,2% der Buchwerte). Aufgrund dieses krisenbedingt negativen Bewertungsergebnisses liegt das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** trotz des soliden operativen Ergebnisses mit EUR -12,7 Mio. unter dem Vorjahreswert in Höhe von EUR 345,6 Mio.

Der Finanzierungsaufwand konnte mit EUR -64,0 Mio. trotz eines um rund 12% im Jahresvergleich gestiegenen Finanzierungsvolumens leicht unter das Vorjahresniveau gesenkt werden (2019: EUR -64,6 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betragen 1,99% p. a. (31. Dezember 2019: 1,91%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR -14,6 Mio. (2019: EUR -9,0 Mio.) resultiert überwiegend aus der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund der Niedrigzinsphase.

Infolge des anhaltenden Kursrückgangs der S IMMO-Aktie im Jahr 2020 lagen zum 31. Dezember 2020 objektive Hinweise auf eine Wertminderung der Beteiligung an der S IMMO vor. Aus diesem Grund wurde ein Wertminderungstest durchgeführt und der Buchwert der Beteiligung auf den Betrag in Höhe von EUR 363,6 Mio. abgewertet (entspricht EUR 18,65 Buchwert je S IMMO-Aktie). Im Periodenergebnis wurde daher ein Wertminderungsaufwand in Höhe von EUR -88,6 Mio. erfasst. Der Anteil am Ergebnis der S IMMO beläuft sich auf EUR 15,0 Mio. (2019: EUR 62,0 Mio.). Insgesamt betragen die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen somit EUR -69,5 Mio. (2019: EUR 78,4 Mio.). Davon entfallen EUR -73,1 Mio. auf die S IMMO (inklusive Fortentwicklung der stillen Reserven aus der Erstkonsolidierung in Höhe von EUR 0,6 Mio.). Das **Finanzergebnis** liegt somit bei EUR -147,8 Mio. (2019: EUR 4,5 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beträgt EUR -160,4 Mio. (2019: EUR 350,1 Mio.). Nach Ertragsteuern in Höhe von EUR -5,5 Mio. (2019: EUR -2,5 Mio.) liegt das Konzernergebnis bei EUR -165,9 Mio. (2019: EUR 352,1 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie\* (unverwässert) von EUR -1,50 (2019: EUR 3,37).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG zum Geschäftsjahr 2020 zum Stichtag 31. Dezember ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 22. April 2021 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 rund 210 Objekte verteilt. Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet. Weitere Information: <http://www.immofinanz.com>*

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien: 111.595.279 unverwässert für 2020 bzw. 106.567.143 für 2019

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](mailto:communications@immofinanz.com)

[investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com)