

## IMMOFINANZ: Operatives Ergebnis und Konzerngewinn im Startquartal 2021 auf Topniveau

- Starkes Konzernergebnis mit einem Gewinn von EUR 123,1 Mio.
- FFO 1 von EUR 34,5 Mio. zeigt professionelles Krisenmanagement in auslaufender Pandemie
- Vermietungsgrad auf hohem Niveau von 94,5%
- Verfügbare liquide Mittel in Höhe von EUR 1,0 Mrd. (inkl. Kreditlinie)

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1 2021	Δ IN %	Q1 2020
Mieterlöse	74,8	0,5%	74,4
Ergebnis aus Asset Management	54,9	-7,7%	59,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-0,4	77,1%	-1,8
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	1,1	n/a	-0,7
Operatives Ergebnis	46,4	6,7%	43,5
EBIT	47,4	n/a	-1,5
Finanzergebnis	79,7	n/a	-30,3
Konzernergebnis	123,1	n/a	-37,6
FFO 1 (vor Steuern und inkl. Zinsabgrenzung f. Anleihen)	34,5	-13,8%	40,0

Die IMMOFINANZ erzielte im noch stark von der Covid-19-Krise geprägten Startquartal 2021 deutliche Steigerungen beim operativen Ergebnis sowie beim Konzernergebnis. Der Konzern verfügt über eine robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 46,3% und verfügbaren liquiden Mitteln in der Höhe von EUR 1,0 Milliarde. Der EPRA NTA stieg seit Jahresbeginn um 3,7% auf EUR 28,9 je Aktie.

Die Mieterlöse verbesserten sich im 1. Quartal 2021 um 0,5% auf EUR 74,8 Mio. Ein krisenbedingter Anstieg der Mietforderungsabschreibungen aus dem Asset Management führte allerdings zu deutlich höheren Immobilienaufwendungen. Das Ergebnis aus Asset Management liegt daher mit EUR 54,9 Mio. um 7,7% unter dem Vorjahresniveau. Durch Verbesserungen beim Ergebnis aus Immobilienverkäufen und Immobilienentwicklung sowie aufgrund von Einsparungen konnte das operative Ergebnis allerdings um 6,7% auf EUR 46,4 Mio. gesteigert werden. Das Finanzergebnis drehte auf EUR 79,7 Mio. klar ins Plus und enthält eine Wertaufholung für den S IMMO-Anteil aufgrund des gestiegenen Aktienkurses der S IMMO in der Höhe von EUR 85,3 Mio. Das Konzernergebnis in Höhe von EUR 123,1 Mio. liegt damit signifikant über dem Vorjahresniveau.

„Das erste Quartal war noch deutlich von der Pandemie geprägt, dennoch haben wir in diesem Umfeld stark performt und sowohl unser operatives Ergebnis als auch das Konzernergebnis deutlich verbessert. Aktuell sind unsere Retail-Immobilien wieder fast vollumfänglich geöffnet, wir sehen auch vielversprechende Entwicklungen bei den Besucherzahlen und den Umsätzen der Einzelhändler“, sagt **Ronny Pecik, CEO der IMMOFINANZ**. „Angesichts der Fortschritte bei den EU-weiten Impfkampagnen sind wir für den weiteren Jahresverlauf positiv gestimmt und arbeiten an einer wertschaffenden Expansion mit unseren krisenresistenten Immobilienmarken,

wie etwa zuletzt durch die Akquisition einer Büroimmobilie in Bukarester Toplage, sowie weiteren Zukäufen für unser Nahversorger-Retailformat STOP SHOP.“

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern und inklusive Zinsabgrenzung für Anleihen) beträgt EUR 34,5 Mio. (Q1 2020: EUR 40,0 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die im Jahresvergleich krisenbedingt gestiegenen Mietforderungsabschreibungen aus dem Asset Management zurückzuführen, die ein wesentlicher Beitrag für die Unterstützung der Mieter während der Pandemie sind. Der FFO 1 je Aktie beläuft sich auf EUR 0,28 nach EUR 0,40 im Vergleichszeitraum des Vorjahres, wobei der überproportionale Rückgang aus der gestiegenen Aktienanzahl<sup>1</sup> resultiert.

## Vermietungsgrad auf hohem Niveau

Das Immobilienportfolio ist per Ende März 2021 auf 216 Objekte mit einem Buchwert von EUR 5,1 Mrd. gewachsen. Davon entfallen rund 64% auf den Büro- und rund 35% auf den Einzelhandelsbereich. Der Vermietungsgrad liegt bei hohen 94,5% (31. Dezember 2020: 96,0%), wobei die Büroimmobilien zu 91,3% und die Retail-Objekte zu 97,4% vermietet sind. Die Bruttorendite beträgt 5,8% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,1% auf Basis der Mietvorschreibung.

## EUR 1 Milliarde verfügbare liquide Mittel

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 46,3% (31. Dezember 2020: 45,1%) und liquiden Mitteln von EUR 900,0 Mio. Darüber hinaus steht eine wiederholt ausnutzbare Kreditlinie in der Höhe von EUR 100,0 Mio. zur Verfügung. Der Netto-Loan-to-Value liegt mit 39,5% auf einem konservativen Niveau (31. Dezember 2020: 37,8%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ist 4,0 Jahre und die durchschnittlichen Finanzierungskosten betragen 1,98% p.a. inklusive Derivate (31. Dezember 2020: 1,99%). Die Hedging-Quote liegt bei hohen 87,3%, und der unbelastete Asset-Pool (Immobilienvermögen und S IMMO-Aktien zum EPRA NAV) beträgt EUR 2,0 Mrd. bzw. 35,9% (31. Dezember 2020: EUR 2,0 Mrd. bzw. 34,9%).

## EPRA-Kennzahlen und Buchwert je Aktie verbessert

Der **EPRA NTA je Aktie** erhöhte sich seit Jahresbeginn um 3,7% auf EUR 28,9 (31. Dezember 2020: EUR 27,8). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung des Konzernergebnisses zurückzuführen. Der **Buchwert je Aktie** stieg um 4,1% auf EUR 26,2 (31. Dezember 2020: EUR 25,2).

## Ausblick

Nachdem das 1. Quartal 2021 noch zur Gänze im Zeichen der Pandemie stand und per Ende März 2021 rund 48% der vermieteten Einzelhandelsfläche temporär geschlossen waren, verbesserte sich die Lage durch Fortschritte bei den EU-weiten Impfkampagnen im Laufe des 2. Quartals deutlich. So ist per Ende Mai nur noch rund 1% der Einzelhandelsfläche von Schließungen betroffen. Die fortschreitende Erholung spiegelt sich auch in der Entwicklung der Besucherzahl und der Händler-Umsätze in den Retail-Immobilien wider: Auf Sicht der ersten vier Monate 2021 liegen die Besucherzahlen in den STOP SHOPS unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 10,0% unter dem Vorjahreszeitraum, der Umsatz ist allerdings um 15,9% gestiegen. Bei den VIVO! Einkaufszentren zeigt sich bei den Besucherzahlen im Zeitraum Jänner bis April 2021 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage sogar ein Anstieg um 1,0% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, der Umsatz der Retailer lag um 8,3% über dem Vorjahreswert. Unter der Annahme, dass die gesetzten Öffnungsschritte nicht mehr zurückgenommen werden müssen, ist mit weiteren Erholungen zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund bekräftigt die IMMOFINANZ ihre bestehenden Wachstumspläne. Im Bürobereich umfasst dies eine weitere Expansion mit der Marke myhive in den Hauptstädten der Kernländer, wie etwa mit der zuletzt

<sup>1</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien: 123.293.795 für Q1 2021 (bei vollständiger Berücksichtigung der Verwässerung durch die Pflichtwandelanleihe 2023 durch 6.998.228 Stück Aktien) bzw. 100.876.743 für Q1 2020

getätigten Akquisition einer Büroimmobilie in Bukarester Toplage. Mit den Retail Parks STOP SHOP wird für die nächsten Jahre eine Expansion auf rund 140 Standorte angestrebt. Der Länderfokus liegt dabei auf der Adriatic-Region, CEE sowie selektiv auch Westeuropa.

## Übernahmeangebot für S IMMO – Mindestannahmeschwelle von 50% plus 1 Aktie

Die IMMOFINANZ hat am 19. Mai 2021 die Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG an die Aktionäre der S IMMO veröffentlicht. Aktionäre der S IMMO können das Angebot bis 16. Juli 2021, 17:00 (Ortszeit Wien), annehmen. Der Angebotspreis beträgt **EUR 22,25 pro Aktie** der S IMMO AG und entspricht einer **Prämie von 40,3%** auf den 6-Monats VWAP der S IMMO-Aktie von EUR 15,86 auf den vom Angebot unbeeinflussten Kurs (vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht am 14. März 2021). Es gilt jedenfalls die Mindestannahmeschwelle von 50% plus 1 Aktie aller angebotsgegenständlichen S IMMO-Aktien. Somit ist eine Annahme von mindestens 25.716.294 Stück S IMMO-Aktien (entspricht rund 34,94% des Grundkapitals) für ein erfolgreiches Angebot erforderlich, da eine Wandlung in ein Pflichtangebot nach der Angebotsunterlage nicht vorgesehen und daher nicht zulässig ist. Angebotsbedingung ist die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts (§ 13 Abs (3) der Satzung). Die Aktionärsentscheidung erfolgt konkret für den Angebotsvollzug. Ansonsten bleibt das Höchststimmrecht inhaltlich weiter in Geltung.

## Ergebnisentwicklung im Q1 2021 im Detail

Die **Mieterlöse** verbesserten sich im 1. Quartal 2021 um 0,5% oder EUR 0,4 Mio. auf EUR 74,8 Mio. Während die Geschäftstätigkeit im Vorjahr erst ab Mitte März von der Covid-19-Pandemie beeinflusst wurde, war das gesamte Startquartal 2021 von Eindämmungsmaßnahmen und damit verbundenen temporären Schließungen geprägt. Der Anstieg der Immobilienaufwendungen um 37,7% auf EUR -17,1 Mio. (Q1 2020: EUR -12,4 Mio.) ist daher zum überwiegenden Teil auf höhere Mietforderungsabschreibungen im Ergebnis aus Asset Management zurückzuführen. Diese beliefen sich auf EUR -6,2 Mio. nach EUR -1,4 Mio. im Vorjahreszeitraum und stellen wichtige Maßnahmen zur Unterstützung der Mieter in der Pandemie dar.

Das **Ergebnis aus Asset Management** liegt somit krisenbedingt mit EUR 54,9 Mio. um 7,7% unter dem Niveau des Vorjahres (Q1 2020: EUR 59,5 Mio.). Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** verbesserte sich hingegen auf EUR -0,4 Mio. (Q1 2020: EUR -1,8 Mio.). Im 1. Quartal wurden Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 24,8 Mio. abgeschlossen, wobei es sich vor allem um zwei Büroobjekte in Budapest gehandelt hat. Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** drehte auf EUR 1,1 Mio. ins Plus (Q1 2020: EUR -0,7 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbesserten sich durch den Wegfall eines Einmaleffekts aus dem Vorjahr um 26,8% auf EUR -10,1 Mio. (Q1 2020: EUR -13,8 Mio.). Das **operative Ergebnis** konnte somit um 6,7% auf EUR 46,4 Mio. gesteigert werden (Q1 2020: EUR 43,5 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien** beläuft sich auf EUR 1,0 Mio., nachdem im Vergleichsquartal des Vorjahres krisenbedingte Abwertungen als Folge der Covid-19-Pandemie vorgenommen worden waren (Q1 2020: EUR -45,0 Mio.). Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich folglich signifikant auf EUR 47,4 Mio. (Q1 2020: EUR -1,5 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand konnte mit EUR -20,0 Mio. trotz eines um rund 13,2% im Jahresvergleich gestiegenen Finanzierungsvolumens stabil gehalten werden (Q1 2020: EUR -19,5 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betragen 1,98% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR 8,9 Mio. (Q1 2020: EUR -5,3 Mio.) resultiert überwiegend aus der Marktwertveränderung von Zinsderivaten (Q1 2021: EUR 9,5 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze. Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen drehten auf EUR 90,9 Mio. (Q1 2020: EUR -4,2 Mio.). Davon entfallen EUR 88,0 Mio. auf die S IMMO (EUR 85,3 Mio. Wertaufholung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Aktienkurses und EUR 2,8 Mio. Ergebnisanteil). Das **Finanzergebnis** liegt somit bei EUR 79,7 Mio. (Q1 2020: EUR -30,3 Mio.).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** verbesserte sich deutlich auf EUR 127,0 Mio. (Q1 2020: EUR -31,8 Mio.). Nach Ertragsteuern in Höhe von EUR -4,0 Mio. (Q1 2020: EUR -5,9 Mio.) liegt das **Konzernergebnis** bei EUR 123,1 Mio. (Q1 2020: EUR -37,6 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie<sup>2</sup> von EUR 1,00 (Q1 2020: EUR -0,37).

Der Zwischenbericht der IMMOFINANZ AG zum 1. Quartal 2021 zum Stichtag 31. März ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 1. Juni 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 5,1 Mrd., das sich auf rund 220 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](mailto:communications@immofinanz.com)

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

---

<sup>2</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien: 123.293.795 für Q1 2021 (bei vollständiger Berücksichtigung der Verwässerung durch die Pflichtwandelanleihe 2023 durch 6.998.228 Stück Aktien) bzw. 100.876.743 für Q1 2020