

IMMOFINANZ im ersten Halbjahr mit kräftigem Gewinnplus – erfolgreicher Wachstumskurs wird fortgesetzt

- Starkes Konzernergebnis mit einem Gewinn von EUR 228,6 Mio.
- Erfolgreiches Krisenmanagement in volatilen Zeiten führt zu deutlicher Steigerung des operativen Ergebnisses um 73% auf EUR 103,3 Mio.
- FFO 1 übertrifft mit EUR 64,4 Mio. Vorkrisen-Niveau aus 2019
- Substanzwert EPRA NTA je Aktie erhöhte sich seit Jahresbeginn um 7,8% auf EUR 30,0
- Akquisitionen und Projektentwicklungen von EUR 1,0 Mrd. bis 2024
- Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung am 19. Oktober für das Geschäftsjahr 2020 wird auf EUR 0,75/Aktie erhöht

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1-2 2021	Δ IN %	Q1-2 2020
Mieterlöse	145,0	-0,8%	146,2
Ergebnis aus Asset Management	106,8	3,9%	102,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3,7	≤-100,0%	-0,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	22,0	n/a	-16,7
Operatives Ergebnis	103,3	73,0%	59,7
EBIT	155,9	n/a	-83,6
Finanzergebnis	91,6	n/a	-42,4
Konzernergebnis	228,6	n/a	-120,4
FFO 1 (vor Steuern und inkl. Zinsabgrenzung f. Anleihen)	64,4	7,7%	59,8

Die IMMOFINANZ erzielte im ersten Halbjahr hohe Zuwächse beim operativen Ergebnis sowie beim Konzernergebnis. Der Portfolioausbau wird nach Akquisitionen in Bukarest und Italien in den letzten Monaten fortgesetzt: Die Pipeline für Akquisitionen und Projektentwicklungen hat ein Volumen von mehr als EUR 1 Mrd.

Die IMMOFINANZ konnte im 1. Halbjahr 2021 ein starkes Ergebnis erzielen, obwohl die Märkte noch überwiegend unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen standen. Vor allem Zuwächse im Ergebnis aus Asset Management und im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sowie Einsparungen führten zu einem deutlichen Anstieg des operativen Ergebnisses um 73,0% auf EUR 103,3 Mio. und zeigen das professionelle Agieren der IMMOFINANZ-Mitarbeiter in allen Märkten. Aufgrund von Impffortschritten und der damit einhergehenden Wirtschaftserholung konnte auch ein Teil der krisenbedingten Immobilienabwertungen des Vorjahres wieder aufgeholt werden. Insgesamt drehte das Konzernergebnis stark ins Plus und liegt mit EUR 228,6 Mio. deutlich über dem Niveau des vergleichbaren Vorkrisen-Halbjahres 2019. Im FFO 1, der keine Bewertungsergebnisse inkludiert und die operative Cashflow-Ertragskraft der Gesellschaft widerspiegelt, wurde eine Verbesserung um 7,7% auf EUR 64,4 Mio. erzielt. Auch damit wurde das Vorkrisenniveau beim FFO 1 aus dem Referenzzeitraum 2019 deutlich übertroffen.

„Unsere starke Geschäfts- und Portfolioentwicklung im ersten Halbjahr beweist einmal mehr, dass wir mit unseren Immobilienmarken sowohl im Krisenumfeld als auch für die Zeit danach sehr gut positioniert sind und europaweit eine Vorreiterrolle eingenommen haben – sowohl mit Blick auf unsere hochwertigen und flexiblen myhive-Bürolösungen als auch unsere Position als führender Retail Park Betreiber Europas. Von dieser Basis ausgehend setzen wir unseren Wachstumskurs als eines der führenden europäischen Immobilienunternehmen fort und planen Akquisitionen und Projektentwicklungen für mehr als 1 Milliarde Euro bis 2024“, sagt **Dietmar Reindl, COO der IMMOFINANZ**. In den bestehenden Assetklassen steht die weitere Expansion mit myhive in Wien und in den Hauptstädten der Kernländer auf dem Programm. Bei den Retail Parks STOP SHOP ist ein Wachstum von derzeit rund 100 auf 140 Standorte geplant. Der Länderfokus liegt dabei auf Italien und Kroatien, CEE sowie selektiv Westeuropa.

„Für dieses Wachstum sind wir mit einer robusten Bilanzstruktur, einer hohen verfügbaren Liquidität von mehr als 1 Milliarde Euro, unserem Investmentgrade-Rating und niedrigen Finanzierungskosten von 1,9% sehr gut aufgestellt. Vor dem Hintergrund dieser starken Ergebnis- und Finanzsituation und des erfolgreichen Krisenmanagements haben wir zudem beschlossen, den Dividendenvorschlag für das zurückliegende Geschäftsjahr 2020 von EUR 0,55 auf EUR 0,75 je Aktie zu erhöhen“, erklärt **Stefan Schönauer, CFO der IMMOFINANZ**. Die 28. ordentliche Hauptversammlung findet am 19. Oktober 2021 statt.

Immobilienportfolio auf EUR 5,1 Mrd. gewachsen

Per Ende Juni 2021 umfasst das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 209 Objekte mit einem Buchwert von EUR 5,1 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 5,0 Mrd.). Davon entfallen rund 64% auf den Büro- und rund 35% auf den Einzelhandelsbereich. Die Bruttorendite beträgt 5,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,2% auf Basis der Mietvorschreibung. Der Vermietungsgrad erreicht mit 94,1% (31. Dezember 2020: 96,0%) unverändert ein international hohes Niveau. Die Retail-Immobilien sind mit 97,5% so gut wie voll vermietet, aktuell sind alle Flächen in den Einkaufszentren und Retail Parks uneingeschränkt geöffnet. Im Bürobereich kam es im 1. Halbjahr zu einem leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 90,3%. Dieser ist überwiegend auf eine Flächenreduktion mit einem von Covid-19 stark betroffenen Großmieter in Deutschland zurückzuführen. Trotz des insgesamt noch herausfordernden Umfelds wurden zudem einige großflächige und langfristige Neuvermietungen abgeschlossen, etwa über rund 11.000 m² mit einem führenden rumänischen Medical Center Anbieter in Bukarest.

Mehr als EUR 1 Milliarde verfügbare liquide Mittel

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,4% (31. Dezember 2020: 45,1%) und liquiden Mitteln von EUR 966,9 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 38,1% auf einem konservativen Niveau (31. Dezember 2020: 37,8%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ist 4,25 Jahre und die durchschnittlichen Finanzierungskosten (inkl. Derivate) sanken auf 1,91% (31. Dezember 2020: 1,99%). 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. 35,6% (31. Dezember 2020: EUR 2,0 Mrd. bzw. 34,9%).

EPRA-Kennzahlen und Buchwert je Aktie um rund 8% verbessert

Der **EPRA NTA je Aktie** erhöhte sich seit Jahresbeginn um 7,8% auf EUR 30,0 (31. Dezember 2020: EUR 27,8). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung des Konzernergebnisses zurückzuführen. Der **Buchwert je Aktie** stieg um 7,8% auf EUR 27,2 (31. Dezember 2020: EUR 25,2).

Ergebnisentwicklung im Q1-2 2021 im Detail

Bei stabilen **Mieterlösen** von EUR 145,0 Mio. (Q1–2 2020: EUR 146,2 Mio.) verbesserte sich das **Ergebnis aus Asset Management** um 3,9% auf EUR 106,8 Mio. (Q1–2 2020: EUR 102,8 Mio.). Dieser Anstieg ist vor allem auf Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen zurückzuführen, die um 18,8% auf EUR -31,6 Mio. (Q1–2 2020:

EUR -38,9 Mio.) sanken. Damit liegen sie pandemiebedingt zwar noch über dem Vorkrisenniveau, die darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter in den Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr allerdings bereits deutlich reduziert werden und beliefen sich auf EUR -9,4 Mio. (Q1–2 2020: EUR -18,2 Mio.).

Im 1. Halbjahr wurden Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 148,6 Mio. getätigt, wobei es sich vor allem um ältere Büroobjekte in Warschau und Budapest handelte. Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** drehte auf EUR 22,0 Mio. deutlich ins Plus (Q1–2 2020: EUR -16,7 Mio.), was im Wesentlichen auf positive Bewertungseffekte beim Büroprojekt in Düsseldorf zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbesserten sich vor allem durch den Wegfall von Einmaleffekten aus dem Vorjahr um 13,4% auf EUR -23,0 Mio. (Q1–2 2020: EUR -26,5 Mio.). Das **operative Ergebnis** konnte somit kräftig um 73,0% auf EUR 103,3 Mio. gesteigert werden (Q1–2 2020: EUR 59,7 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien** beläuft sich auf EUR 52,5 Mio., nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres krisenbedingte Abwertungen als Folge der Covid-19-Pandemie vorgenommen worden waren (Q1–2 2020: EUR -143,4 Mio.). Die Wertsteigerungen entfallen größtenteils auf Büroobjekte in Österreich und Deutschland und reflektieren das anhaltend dynamische Marktumfeld. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** verbesserte sich folglich signifikant auf EUR 155,9 Mio. (Q1–2 2020: EUR -83,6 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand beträgt EUR -42,2 Mio. (Q1–2 2020: EUR -37,7 Mio.) und spiegelt damit auch das im Jahresvergleich um rund 11,1% gestiegene Finanzierungsvolumen wider. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betragen 1,91% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR 8,5 Mio. (Q1–2 2020: EUR -12,4 Mio.) resultiert überwiegend aus der Bewertung von Zinsderivaten (Q1–2 2021: EUR 11,1 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen drehten auf EUR 124,1 Mio. (Q1-2 2020: EUR 6,4 Mio.). Davon entfallen EUR 121,8 Mio. auf die S IMMO (EUR 85,3 Mio. Wertaufholung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Aktienkurses und EUR 36,5 Mio. Ergebnisanteil). Das **Finanzergebnis** liegt somit bei EUR 91,6 Mio. (Q1–2 2020: EUR -42,4 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern verbesserte sich deutlich auf EUR 247,4 Mio. (Q1–2 2020: EUR -126,0 Mio.). Nach Ertragsteuern in Höhe von EUR -18,8 Mio. (Q1–2 2020: EUR 5,7 Mio.) liegt das **Konzernergebnis** bei EUR 228,6 Mio. (Q1–2 2020: EUR -120,4 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie¹ (unverwässert) von EUR 1,85 bzw. verwässert von EUR 1,69 (Q1–2 2020: EUR -1,19 unverwässert/verwässert).

Der **FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft** (vor Steuern und inklusive Zinsabgrenzung für Anleihen) verbesserte sich um 7,7% auf EUR 64,4 Mio. (Q1–2 2020: EUR 59,8 Mio.). Dies ist hauptsächlich auf den Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management zurückzuführen. Der FFO 1 je Aktie beläuft sich auf EUR 0,52 nach EUR 0,59 im Vergleichszeitraum unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl².

Der Zwischenbericht der IMMOFINANZ AG zum 1. Halbjahr 2021 zum Stichtag 30. Juni ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 31. August 2021 abrufbar.

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien: 123.293.795 Stück (unverwässert, inkl. volle Verwässerung durch Pflichtwandelanleihe 2023) sowie 137.196.458 Stück (verwässert, inkl. volle Verwässerung durch Wandelanleihe 2024)

² Anzahl der berücksichtigten Aktien: 123.293.795 Stück für Q1-2 2021 inkl. voller Verwässerung durch die Pflichtwandelanleihe 2023 und 100.876.743 Stück für Q1-2 2020

Über die IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in acht Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und die Adriatic-Region. 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 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