

IMMOFINANZ mit Top-Performance in Q1-3 2021: Operatives Ergebnis und Konzerngewinn deutlich über Vorkrisenniveau

- Starkes Konzernergebnis mit einem Gewinn von EUR 295,7 Mio.
- Erfolgreiches Krisenmanagement führt zu deutlicher Steigerung des operativen Ergebnisses um rund 60% auf EUR 180,4 Mio.
- Vermietungsgrad mit 94,1% unverändert auf hohem Niveau
- Substanzwert EPRA NTA je Aktie um mehr als 10% auf EUR 30,8 verbessert
- Portfoliowachstum auf rund EUR 6 Mrd. im Jahr 2022 geplant
- FFO 1 vor Steuern für 2022 soll EUR 135 Mio. übersteigen – Dividendenausschüttung in Höhe von ca. 70% des FFO 1 angestrebt

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1-3 2021	Δ IN %	Q1-3 2020
Mieterlöse	216,4	0,3%	215,8
Ergebnis aus Asset Management	163,1	2,6%	158,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	24,1	≥+100,0%	9,5
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	24,1	n/a	-21,0
Operatives Ergebnis	180,4	59,5%	113,1
EBIT	234,4	n/a	-31,7
Finanzergebnis	91,8	n/a	-60,5
Konzernergebnis	295,7	n/a	-98,3
FFO 1 (vor Steuern und inkl. Zinsabgrenzung f. Anleihen)	90,7	-3,1%	93,6

Die IMMOFINANZ stellte in den ersten drei Quartalen 2021 erneut ihre Ertragskraft unter Beweis. Das operative Ergebnis wurde im Vergleich zur Vorjahresperiode um rund 60% auf EUR 180,4 Mio. gesteigert und übertraf damit sogar deutlich das vergleichbare Ergebnis des Vorkrisenzeitraums 2019 (+29% gegenüber Q1–3 2019). Das Konzernergebnis drehte die IMMOFINANZ mit EUR 295,7 Mio. deutlich ins Plus. Damit wurde auch hier das Vorkrisenniveau des Jahres 2019 klar übertroffen (Q1–3 2019: EUR 202,6 Mio.).

Die IMMOFINANZ erzielte in den ersten drei Quartalen 2021 ein starkes Ergebnis, obwohl die Märkte nach wie vor von der Covid-19-Pandemie beeinflusst waren. Zuwächse im Ergebnis aus Asset Management, signifikante Ergebnisverbesserungen bei Immobilienverkäufen und Immobilienentwicklung sowie Einsparungen führten zu einem deutlichen **Anstieg des operativen Ergebnisses um 59,5% auf EUR 180,4 Mio.** Aufgrund von Impffortschritten und der damit einhergehenden Wirtschaftserholung konnte auch ein Teil der krisenbedingten Immobilienabwertungen des Vorjahres wieder aufgeholt werden. So beläuft sich das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien auf EUR 54,0 Mio. nach EUR -144,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das Finanzergebnis verbesserte sich trotz eines höheren Finanzierungsvolumens und infolge eines gestiegenen Beteiligungsergebnisses auf EUR 91,8 Mio. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ ein **Konzernergebnis von EUR 295,7 Mio.**, nach EUR -98,3 Mio. in der Vorjahresperiode. Der FFO 1, der keine Bewertungsergebnisse

inkludiert, lag mit EUR 90,7 Mio. in etwa auf Vorjahresniveau (Q1–3 2020: EUR 93,6 Mio.). Der leichte Rückgang war im Wesentlichen auf den Anstieg des Finanzierungsaufwands infolge des gestiegenen Finanzierungsvolumens zurückzuführen.

„Nach dem Corona-Jahr 2020 eilt die IMMOFINANZ wieder von einem starken Quartal zum nächsten. Das gelingt uns trotz anhaltender Auswirkungen der Pandemie auf unsere Geschäftstätigkeit. Auch wenn aktuell die Infektionszahlen in vielen unserer Kernländer deutlich steigen, sind wir für das Gesamtjahresergebnis 2021 sehr zuversichtlich. Mit der guten Performance in den ersten drei Quartalen und einem positiven Ausblick für das Restjahr stellen wir erneut unter Beweis, dass unsere in der Krise gesetzten Maßnahmen richtig waren. Wir kommen gestärkt aus dieser Pandemie heraus und haben die Basis für zukünftiges wertschaffendes Wachstum gelegt. Unser nachhaltiger Erfolg resultiert aus unserer klaren Portfoliostrategie mit krisenresistenten Marken und flexiblen und innovativen Angeboten“, sagt **Dietmar Reindl, COO der IMMOFINANZ**. „Ausgehend von unserer sehr guten Marktposition planen wir für 2022 ein Portfoliowachstum mit unseren Marken STOP SHOP und myhive von aktuell EUR 5 Milliarden auf rund EUR 6 Milliarden.“

Stefan Schönauer, CFO der IMMOFINANZ: „Diese Expansion, die weitere Entwicklung des Portfolios und unsere solide Finanzstruktur sind eine starke **Basis für künftiges FFO-Wachstum** und unsere nachhaltige Dividendenpolitik. Für das kommende Geschäftsjahr 2022 erwarten wir einen FFO 1 vor Steuern von mehr als EUR 135 Mio. – unter der Annahme hoffentlich moderater Covid-19-Einflüsse. **Rund 70% des erwirtschafteten FFO 1** wollen wir als **Dividende** an unsere Aktionäre ausschütten.“ Die Finanzpolitik der IMMOFINANZ bleibt dabei unverändert: Die Verschuldung gemessen am Netto-LTV, der aktuell auf einem sehr konservativen Niveau von 36,6% liegt, soll auch mittelfristig unter 45% liegen und das **Investment Grade Rating** erhalten bleiben. Hinsichtlich der werthaltigen Beteiligung an der S IMMO behält sich die IMMOFINANZ unverändert alle Optionen offen.

Krisenresistentes Portfolio und Wartelisten für flexible Office-Produkte

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ belief sich per Ende September 2021 auf rund EUR 5,0 Mrd. Davon entfallen 63% auf den Büro- und 36% auf den Einzelhandelsbereich. Die Portfoliostrategie des Konzerns basiert auf klar definierten Marken mit flexiblen und innovativen Angeboten mit hoher Kundenorientierung. Damit erfüllt die IMMOFINANZ die Bedürfnisse von Konsumenten im Retail- und von Mietern im Office-Bereich. Im laufenden Geschäftsjahr erfolgte die weitere Ausrollung der flexiblen myhive-Office-Produkte. Die Nachfrage nach diesen kurzfristig buchbaren flexiblen Bürolösungen entwickelt sich sehr gut, für einige Standorte bestehen mittlerweile Wartelisten.

Im Retail-Bereich waren aufgrund von Covid-19-Eindämmungsmaßnahmen per Ende November 2021 rund 15% der Retail-Fläche der IMMOFINANZ von temporären Schließungen betroffen. Diese sollen noch vor Weihnachten wieder öffnen. Wie schon in vorangegangenen Corona-Wellen beobachtet worden war, erholten sich die Besucherzahlen nach Beendigung der Lockdowns sehr rasch, die Umsätze je Besuch stiegen. Bei den STOP SHOPS setzen die Retailer in den ersten neun Monaten 2021 um 10,0% mehr um als im Vergleichszeitraum 2020. Der Footfall in den STOP SHOP Standorten lag unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 3,2% unter dem Vorjahreszeitraum. Bei den VIVO! Einkaufszentren übertrafen die Besucherzahlen unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage den Vorjahreswert um 13,8%, der Umsatz der Retailer verbesserte sich sogar um 25,0%. Das ist vor allem auf die vier VIVO! Einkaufszentren in Rumänien zurückzuführen, die im Vorjahr bis Mitte Juni 2020 von umfangreichen Schließungen betroffen waren.

Vermietungsgrad mit 94,1% auf hohem Niveau

Die Bruttorendite betrug 5,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,3% auf Basis der Mietvorschreibung. Der Vermietungsgrad lag per 30. September 2021 mit 94,1% (31. Dezember 2020: 96,0%) unverändert auf international hohem Niveau. Die Retail-Immobilien waren mit 97,4% so gut wie voll vermietet, die STOP SHOPS erreichten sogar 99,0%. Im Bürobereich kam es in den ersten drei Quartalen zu einem leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 90,2%. Dieser ist allerdings überwiegend auf eine Flächenreduktion eines von Covid-19 stark betroffenen Großmieters in Deutschland zurückzuführen. Die ersten neuen Mieter werden in Kürze in diese frei

gewordenen Flächen einziehen. Die Vermietungsleistung umfasste in den ersten neun Monaten 2021 rund 337.800 m² und damit rund 17% der gesamten vermietbaren Fläche. Im Bürobereich wurde mit einer Vermietungsleistung von 106.000 m² sogar annähernd der Wert aus dem vergleichbaren Vorkrisenzeitraum 2019 erreicht.

Mehr als EUR 1 Milliarde verfügbare liquide Mittel

Die IMMOFINANZ verfügt über eine **robuste Bilanzstruktur** mit einer gestärkten Eigenkapitalquote von 48,5% (31. Dezember 2020: 45,1%) und liquiden Mitteln von EUR 1.016,9 Mio. Darüber hinaus steht eine wiederholt ausnutzbare Kreditlinie in der Höhe von EUR 100,0 Mio. zur Verfügung. Der Netto-Loan-to-Value lag zum Berichtsstichtag mit 36,6% auf einem konservativen Niveau (31. Dezember 2020: 37,8%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten war 4,0 Jahre und die **durchschnittlichen Finanzierungskosten (inkl. Derivate)** sanken auf **1,92%** (31. Dezember 2020: 1,99%). Die Hedging-Quote zur Absicherung gegen Zinserhöhungen lag bei hohen 87,9%, und der unbelastete Asset-Pool (Immobilienvermögen und S IMMO-Aktien zum EPRA NAV) betrug EUR 2,1 Mrd. bzw. 36,7% (31. Dezember 2020: EUR 2,0 Mrd. bzw. 34,9%).

EPRA-Kennzahlen und Buchwert je Aktie um mehr als 10% verbessert

Der Substanzwert **EPRA NTA je Aktie** erhöhte sich seit Jahresbeginn um 10,6% auf EUR 30,8 (31. Dezember 2020: EUR 27,8). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung des Konzernergebnisses zurückzuführen. Der **Buchwert je Aktie** stieg um 10,3% auf EUR 27,8 (31. Dezember 2020: EUR 25,2).

Ergebnisentwicklung im Q1-3 2021 im Detail

Bei leicht gestiegenen **Mieterlösen** von EUR 216,4 Mio. (Q1–3 2020: EUR 215,8 Mio.) verbesserte sich das **Ergebnis aus Asset Management** um 2,6% auf EUR 163,1 Mio. (Q1–3 2020: EUR 158,9 Mio.). Dieser Anstieg war vor allem auf Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen zurückzuführen, die um 11,5% auf EUR -43,4 Mio. (Q1–3 2020: EUR -49,1 Mio.) sanken. Damit lagen sie pandemiebedingt zwar noch über dem Vorkrisenniveau, die darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter während der Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr allerdings deutlich reduziert werden und beliefen sich auf EUR -10,9 Mio. (Q1–3 2020: EUR -19,2 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** wurde auf EUR 24,1 Mio. (Q1–3 2020: EUR 9,5 Mio.) mehr als verdoppelt. Den größten positiven Effekt hatte dabei der Verkauf des Office-Gebäudes Cluster Produktionstechnik in Aachen für EUR 124,0 Mio. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen 2021 im Rahmen der Veräußerungsstrategie Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 259,6 Mio. getätigt, wobei es sich neben dem Gebäude in Aachen vor allem um ältere und nicht strategiekonforme Büroobjekte in Warschau und Budapest handelte. Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** wurde ebenfalls stark verbessert und drehte auf EUR 24,1 Mio. ins Plus (Q1–3 2020: EUR -21,0 Mio.), was im Wesentlichen auf positive Bewertungseffekte bei der Büroprojektentwicklung in Düsseldorf zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbesserten sich primär durch den Wegfall von Einmaleffekten aus dem Vorjahr um 9,8% auf EUR -32,3 Mio. (Q1–3 2020: EUR -35,8 Mio.). Das **operative Ergebnis** konnte somit kräftig um 59,5% auf EUR 180,4 Mio. gesteigert werden (Q1–3 2020: EUR 113,1 Mio.). Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien belief sich auf EUR 54,0 Mio., nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres infolge der Covid-19-Pandemie krisenbedingte Abwertungen vorgenommen worden waren (Q1–3 2020: EUR -144,8 Mio.). Die Wertsteigerungen entfallen größtenteils auf Büroobjekte in Österreich und Deutschland und reflektierten das anhaltend dynamische Marktumfeld. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** verbesserte sich folglich signifikant auf EUR 234,4 Mio. (Q1–3 2020: EUR -31,7 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand betrug EUR -61,9 Mio. (Q1–3 2020: EUR -55,7 Mio.) und spiegelte damit auch das im Jahresvergleich um rund 12% gestiegene Finanzierungsvolumen wider. Die durchschnittlichen

Finanzierungskosten inklusive Hedging lagen bei 1,92% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR 20,3 Mio. (Q1–3 2020: EUR -13,4 Mio.) resultierte überwiegend aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (Q1–3 2021: EUR 14,8 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen kletterten auf EUR 131,5 Mio. (Q1–3 2020: EUR 9,4 Mio.). Davon entfielen EUR 128,0 Mio. auf die S IMMO (EUR 85,3 Mio. Wertaufholung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Aktienkurses und EUR 42,8 Mio. Ergebnisanteil). Das **Finanzergebnis** belief sich somit auf EUR 91,8 Mio. (Q1–3 2020: EUR -60,5 Mio.).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** verbesserte sich deutlich auf EUR 326,2 Mio. (Q1–3 2020: EUR -92,2 Mio.) und lag damit auch über dem vergleichbaren Vorkrisenzeitraum 2019. Nach Ertragsteuern in Höhe von EUR -30,5 Mio. (Q1–3 2020: EUR -6,0 Mio.) betrug das **Konzernergebnis** EUR 295,7 Mio. (Q1–3 2020: EUR -98,3 Mio. bzw. Q1–3 2019: EUR 202,6 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* (unverwässert) von EUR 2,4 bzw. verwässert von EUR 2,2 (Q1–3 2020: EUR -0,91).

Der **FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft** (vor Steuern und inklusive Zinsabgrenzung für Anleihen) lag mit EUR 90,7 Mio. in etwa auf Vorjahresniveau (Q1–3 2020: EUR 93,6 Mio.). Der leichte Rückgang ist im Wesentlichen auf den Anstieg des Finanzierungsaufwands infolge des gestiegenen Finanzierungsvolumens zurückzuführen. Der **FFO 1 je Aktie** belief sich auf EUR 0,74 nach EUR 0,87 im Vergleichszeitraum unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl*.

Die Zwischenmitteilung der IMMOFINANZ AG für die ersten drei Quartale 2021 zum Stichtag 30. September ist auf der Website des Unternehmens unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 30. November 2021 abrufbar.

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 5,0 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>

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

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2021: 123.293.780 (unverwässert) sowie 137.196.443 (verwässert)
Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2020: 107.667.310