

IMMOFINANZ mit starkem Geschäftsjahr 2021: Operatives Ergebnis verbessert sich um 46%, Konzerngewinn erreicht EUR 346 Mio.

- Hohes Konzernergebnis mit einem Gewinn von EUR 345,8 Mio.
- Starke Performance in allen Bereichen steigert operatives Ergebnis um 46% auf EUR 210,1 Mio.
- Vermietungsgrad mit 95,1% auf hohem Niveau
- Substanzwert EPRA NTA je Aktie um 5% auf EUR 29,2 und Buchwert um 9% auf EUR 27,4 verbessert
- Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 48,1% und liquiden Mitteln von EUR 987,1 Mio.
- Wertschaffende Wachstumsstrategie mit starkem Fokus auf ESG entlang der gesamten Wertschöpfungskette und Expansion in nachhaltiges und leistbares Wohnen
- Ausgewählt von UN zur Teilnahme am Weltklimagipfel 2022 als eines von 45 Unternehmen weltweit

KENNZAHLEN (IN MEUR)	2021	Δ IN %	2020
Mieterlöse	284,7	-1,7%	289,5
Ergebnis aus Asset Management	211,0	2,2%	206,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	25,7	≥+100,0%	7,9
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	18,9	n/a	-24,2
Operatives Ergebnis	210,1	45,9%	143,9
EBIT	296,0	n/a	-12,7
Finanzergebnis	90,4	n/a	-147,8
Konzernergebnis	345,8	n/a	-165,9
FFO 1 (vor Steuern und inkl. S IMMO)	120,1	-4,7%	126,1

Die IMMOFINANZ hat im Geschäftsjahr 2021 ihre Ertragskraft massiv gesteigert: Das operative Ergebnis wurde um rund 46% auf EUR 210,1 Mio. erhöht und damit sowohl das Vorjahresniveau als auch das Ergebnis des Jahres 2019 klar übertroffen. Das Konzernergebnis verbessert sich signifikant auf EUR 345,8 Mio., nach einem krisenbedingten Vorjahresverlust in Höhe von EUR -165,9 Mio.

Die IMMOFINANZ hat ihre wertschaffende Wachstumsstrategie im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich umgesetzt, obwohl die Märkte nach wie vor von der Covid-19-Pandemie beeinflusst waren. Das **operative Ergebnis wurde um 45,9% auf EUR 210,1 Mio. gesteigert**. Dabei erzielte das Unternehmen Zuwächse im Ergebnis aus Asset Management, signifikante Ergebnisverbesserungen bei Immobilienverkäufen und Immobilienentwicklungen sowie Einsparungen. Die pandemiebedingten Immobilienabwertungen des Vorjahres konnten teilweise wieder aufgeholt werden. So belief sich das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien auf EUR 85,9 Mio. nach EUR -156,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das Finanzergebnis verbesserte sich infolge eines gestiegenen Beteiligungsergebnisses auf EUR 90,4 Mio. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ ein **Konzernergebnis in**

Höhe von EUR 345,8 Mio., nach EUR -165,9 Mio. in der Vorjahresperiode. Das entspricht einem verwässerten Gewinn je Aktie von EUR 2,6 (2020: EUR -1,5).

„2021 war ein ereignisreiches und gleichzeitig sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Unser Portfolio ist sehr gut aufgestellt, der Mix aus für die Konsumenten leistbarem Retail und hochqualitativen, innovativen und flexiblen Office-Lösungen erfüllt die Anforderungen unserer Mieter sowie deren Kunden und Mitarbeiter. Unsere starke Marktposition werden wir 2022 weiter ausbauen und mit unseren Marken STOP SHOP und myhive expandieren sowie mit unserer neuen Marke On Top Living die Portfolioerweiterung in nachhaltiges und leistbares Wohnen vorantreiben“, sagt Dietmar Reindl, Vorstand der IMMOFINANZ. „Unser besonderes Augenmerk liegt auf der weiteren Verbesserung unserer Nachhaltigkeits-Performance. Mit unserer ESG-Strategie haben wir uns entlang der gesamten Wertschöpfungskette ambitionierte Ziele gesetzt, um bis 2040 emissionsfrei zu werden. Damit übernehmen wir Verantwortung für Menschen und Umwelt und wollen als Vorreiter die Klimawende in unserer Branche aktiv vorantreiben. In diesem Zusammenhang freut uns ganz besonders, dass die IMMOFINANZ als eines von 45 Unternehmen weltweit im Rahmen des im November 2022 in Sharm El-Sheikh stattfindenden Weltklimagipfels der Vereinten Nationen ausgewählt wurde, um ihre Innovationen und nachhaltigen Aktivitäten zu teilen und andere Unternehmen auf der ganzen Welt zu inspirieren.“

Stefan Schönauer, Vorstand der IMMOFINANZ: *„Das Fundament für unser wertschaffendes und nachhaltiges Wachstum sind eine starke Bilanz, eine solide Finanzierungsstruktur und ein stabiles Investment-Grade-Rating. Unsere Eigenkapitalquote hat sich im Jahresverlauf auf rund 48% verbessert, die Verschuldung liegt – gemessen am Netto-Loan-to-Value – bei konservativen 36,7%. Darüber hinaus verfügen wir über rund eine Milliarde Euro an liquiden Mitteln. Damit sind wir sowohl für weiteres Wachstum gut aufgestellt, haben aber auch Flexibilität für mögliche Rückführungen von Fremdkapital. Rund 90% unserer Finanzverbindlichkeiten sind zudem gegen steigende Zinsen abgesichert. Das ist gerade im aktuell sehr volatilen Umfeld ein entscheidender Vorteil“.*

Der FFO 1 vor Steuern, der keine Bewertungseffekte inkludiert, lag mit EUR 120,1 Mio. leicht unter dem Vorjahresniveau (EUR 126,1 Mio.). Das ist im Wesentlichen auf einen höheren Finanzierungsaufwand durch ein gestiegenes Finanzierungsvolumen sowie eine geringere Dividendenzahlung aus der Beteiligung an der S IMMO zurückzuführen. Der FFO 1 je Aktie beläuft sich auf EUR 0,97 nach EUR 1,13 im Vergleichszeitraum unter Berücksichtigung einer gestiegenen Aktienanzahl.

Vermietungsgrad auf hohem Niveau

Der Vermietungsgrad lag mit 95,1% (31. Dezember 2020: 96,0%) unverändert auf hohem Niveau. Die Retail-Immobilien waren mit 98,4% voll vermietet. Die Vermietungsleistung lag trotz eines unverändert herausfordernden Marktumfelds bei rund 427.500 m² und damit bei 22,0% der gesamten vermietbaren Fläche. Insgesamt entfielen 83.200 m² auf Neuvermietungen sowie 344.300 m² auf Verlängerungen. Die Bruttorendite des Bestandsportfolios betrug 5,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,3% auf Basis der Mietvorschreibung.

Mehr als EUR 1 Milliarde verfügbare liquide Mittel

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer gestärkten Eigenkapitalquote von 48,1% (31. Dezember 2020: 45,1%) und liquiden Mitteln von EUR 987,1 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 36,7% auf einem konservativen Niveau (31. Dezember 2020: 37,8%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten war rund 3,8 Jahre und die durchschnittlichen Finanzierungskosten (inkl. Derivate) sanken auf 1,9% (31. Dezember 2020: 2,0%). Die Hedging-Quote zur Absicherung gegen Zinserhöhungen lag bei hohen 88,8%, und der unbesicherte Asset-Pool (Immobilienvermögen und S IMMO Aktien zum EPRA NAV per 30. September 2021) betrug EUR 2,0 Mrd. bzw. 35,5%.

EPRA-Kennzahlen und Buchwert je Aktie verbessert

Der Substanzwert EPRA NTA je Aktie erhöhte sich im Jahresverlauf um 4,9% auf EUR 29,2 (31. Dezember 2020: EUR 27,8). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung des Konzernergebnisses zurückzuführen. Der Buchwert je Aktie stieg um 8,9% auf EUR 27,4 (31. Dezember 2020: EUR 25,2).

Ausblick und Dividende

Der Ende Februar 2022 von Russland begonnene Krieg gegen die Ukraine stellt für die gesamte Weltwirtschaft einen erhöhten Unsicherheitsfaktor dar, die daraus resultierenden Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden. Insgesamt sieht sich die IMMOFINANZ mit ihren flexiblen und krisenresilienten Immobilienprodukten auch für ein mit höheren Unsicherheiten behaftetes Umfeld gut positioniert. Aus heutiger Sicht und unter der Annahme moderater Covid-19-Einflüsse, keiner weiteren Eskalation des Ukraine-Krieges und dass es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Liquiditätssituation des Unternehmens im Zusammenhang mit Kontrollwechselklauseln infolge der mehrheitlichen Übernahme durch die CPI Property Group kommt, bestätigt die IMMOFINANZ ihre Guidance für das Geschäftsjahr 2022. Das Portfolio soll 2022 weiter auf bis zu EUR 6 Mrd. ausgebaut werden. Der Fokus dabei liegt auf nachhaltigen Immobilien der Marken myhive und STOP SHOP. Der FFO 1 vor Steuern wird bei mehr als EUR 135 Mio. erwartet. Die Finanzpolitik bleibt unverändert: Die Verschuldung gemessen am Netto-LTV soll auch mittelfristig unter 45% liegen und das Investment-Grade-Rating erhalten bleiben.

„Die IMMOFINANZ verfolgt eine attraktive Dividendenpolitik und wir wollen unsere Aktionäre auch für das äußerst erfolgreiche Geschäftsjahr 2021 wieder am Erfolg des Unternehmens beteiligen. Da der aktuelle Ausblick aber noch stark von einigen externen Faktoren und Annahmen geprägt ist, werden wir für einen konkreten Dividendenvorschlag noch etwas zuwarten, diesen aber rechtzeitig vor der ordentlichen Hauptversammlung festlegen“, erklärt Vorstand Stefan Schönauer. Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2021 findet am 12. Juli 2022 statt. Die Guidance für die Dividende für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich unverändert auf rund 70% des erwirtschafteten FFO 1 des Jahres 2022.

Ergebnisentwicklung 2021 im Detail

Das **Ergebnis aus Asset Management** verbesserte sich um 2,2% auf EUR 211,0 Mio. (2020: EUR 206,4 Mio.). Dieser Anstieg ist vor allem auf Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen zurückzuführen, die um 14,5% auf EUR -61,4 Mio. (2020: EUR -71,8 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 -11,9 Mio. (2020: EUR -29,2 Mio.). Die **Mieterlöse** erreichten mit EUR 284,7 Mio. (2020: EUR 289,5 Mio.) beinahe das Vorjahresniveau, die geringfügige Differenz ist vor allem auf Immobilienverkäufe im Bürobereich zurückzuführen.

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** wurde auf EUR 25,7 Mio. (2020: EUR 7,9 Mio.) mehr als verdreifacht. Den größten positiven Effekt hatte dabei der Verkauf des Office-Gebäudes Cluster Produktionstechnik in Aachen für EUR 124,0 Mio. Insgesamt erfolgten im Geschäftsjahr 2021 strategiekonforme Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 328,4 Mio., die neben dem Gebäude in Aachen vor allem ältere und nicht strategiekonforme Büroobjekte in Warschau und Budapest betrafen. Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** verbesserte sich ebenfalls stark und drehte auf EUR 18,9 Mio. ins Plus (2020: EUR -24,2 Mio.), im Wesentlichen zurückzuführen auf positive Bewertungseffekte bei der Büroprojektentwicklung in Düsseldorf.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um 2,6% auf EUR -47,7 Mio. (2020: EUR -48,9 Mio.). Das **operative Ergebnis** konnte somit kräftig um 45,9% auf EUR 210,1 Mio. gesteigert werden (2020: EUR 143,9 Mio.). Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien** belief sich auf EUR 85,9 Mio., nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres infolge der Covid-19-Pandemie krisenbedingte Abwertungen

vorgenommen worden waren (2020: EUR -156,6 Mio.). Die Wertsteigerungen entfielen mit EUR 65,7 Mio. vor allem auf Büroobjekte in Düsseldorf, Wien und Warschau. Bei den Einzelhandelsimmobilien im Bestand betrugen die Aufwertungen EUR 21,0 Mio., getragen von positiven Effekten infolge eines verbesserten Umfelds bei einzelnen VIVO!-Einkaufszentren in Rumänien und Tschechien. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** verbesserte sich folglich signifikant auf EUR 296,0 Mio. (2020: EUR -12,7 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand betrug EUR -81,1 Mio. (2020: EUR -64,0 Mio.) und spiegelte damit auch das im Jahresverlauf 2021 höhere Finanzierungsvolumen wider – vor allem aufgrund der Begebung einer Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 500 Mio. im Oktober 2020. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging sanken auf 1,92% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99% p. a.). Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 29,3 Mio. (2020: EUR -14,6 Mio.) resultierte überwiegend aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (2021: EUR 25,2 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze. Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen kletterten auf EUR 139,8 Mio. (2020: EUR -69,5 Mio.). Davon entfielen EUR 134,0 Mio. auf die S IMMO (EUR 85,3 Mio. Wertaufholung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Aktienkurses und EUR 48,8 Mio. Ergebnisanteil)*. Das **Finanzergebnis** lag somit bei EUR 90,4 Mio. (2020: EUR -147,8 Mio.).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** verbesserte sich deutlich auf EUR 386,3 Mio. (2020: EUR -160,4 Mio.). Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von EUR -40,5 Mio. (2020: EUR -5,5 Mio.) betrug das **Konzernergebnis** EUR 345,8 Mio. (2020: EUR -165,9 Mio. bzw. 2019: EUR 352,1 Mio.). Dies entspricht einem **Ergebnis je Aktie**** von EUR 2,8 (unverwässert) bzw. EUR 2,6 (verwässert) nach EUR -1,50 im Jahr 2020.

Der Bericht der IMMOFINANZ AG zum Geschäftsjahr 2021 zum Stichtag 31. Dezember ist auf der Website des Unternehmens unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 21. April 2022 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. Mit der neuen Marke On Top Living expandiert die IMMOFINANZ in nachhaltiges und leistbares Wohnen. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 5,2 Mrd., das sich auf mehr als 220 Objekte verteilt. Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet. Weitere Information: <https://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

* Zum 31. Dezember 2021 wird die S IMMO im Rahmen der At-Equity-Bewertung auf Basis der Hochrechnung des Abschlusses per 30. September 2021 und unter zusätzlicher Berücksichtigung wesentlicher Effekte (u. a. aufgrund von Ad-hoc Meldungen und sonstigen veröffentlichten Informationen) einbezogen

** Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2021: 123.293.525 (unverwässert) sowie 137.069.885 (verwässert); und Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2020: 111.595.279 (unverwässert)