

## IMMOFINANZ gut ins Jahr 2022 gestartet: Like-for-like Mieterlöse um 4,3% gesteigert

- FFO 1 (vor Steuern) erreicht mit EUR 34,4 Mio. das sehr gute Vorjahresniveau
- Vermietungsgrad mit 94,4% auf hohem Niveau
- Substanzwert EPRA NTA je Aktie auf EUR 29,4 verbessert
- Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 52,3% und Netto-LTV von 32,7%

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1 2022	Δ IN %	Q1 2021
Mieterlöse	70,2	-6,1	74,8
Mieterlöse like for like	64,0	4,3	61,4
Ergebnis aus Asset Management	53,9	-1,8	54,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,6	n/a	-0,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4,1	n/a	1,1
Operatives Ergebnis	38,1	-17,9	46,4
EBIT	37,3	-21,1	47,4
Finanzergebnis	47,7	-40,1	79,7
Konzernergebnis	72,4	-41,2	123,1
FFO 1 (vor Steuern)	34,4	-0,2	34,5

Die IMMOFINANZ ist sehr solide ins Geschäftsjahr 2022 gestartet: Die like-for-like Mieterlöse legten im 1. Quartal um 4,3% zu, der Vermietungsgrad war mit 94,4% auf hohem Niveau und der FFO 1 vor Steuern wies mit EUR 34,4 Mio. eine stabile Entwicklung auf sehr gutem Niveau auf. Das Konzernergebnis belief sich auf EUR 72,4 Mio., nachdem es im Vergleichsquarter des Vorjahres von einer Aufwertung des Anteils an der S IMMO deutlich positiv beeinflusst war. Mit einer Eigenkapitalquote von 52,3% und einer konservativen Verschuldung mit einem Netto-LTV von 32,7% verfügte die IMMOFINANZ über eine starke Kapitalbasis.

Die IFRS-Mieterlöse beliefen sich im 1. Quartal auf EUR 70,2 Mio. und lagen damit leicht unter dem von einem positiven Einmaleffekt geprägten Vorjahresniveau (Q1 2021: EUR 74,8 Mio.). Dabei handelte es sich um eine Abschlagszahlung eines Großmieters für eine pandemiebedingte Flächenreduktion. Bereinigt um diesen Einmaleffekt in Höhe von EUR 6,7 Mio. erwirtschaftete die IMMOFINANZ im 1. Quartal deutliche Zuwächse: Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Mieterlöse um 3,1%, der Wert aus dem Q4 2021 wurde um 2,8% übertroffen. Diese positive Entwicklung spiegelte sich auch im Anstieg der like-for-like Mieterlöse (bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen) um 4,3% auf EUR 64,0 Mio. im Vergleich zum Q1 2021 wider.

„Das kräftige Like-for-like Mietwachstum unterstreicht die optimale Aufstellung unseres Portfolios: 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“, sagt **Dietmar Reindl, Vorstand der IMMOFINANZ**. „Dabei zeigte die Mehrzahl der Märkte – angeführt von Österreich – eine positive Entwicklung.“

*Insgesamt legten die Like-for-like-Mieterlöse im Bürobereich um 2,9% und im Retail sogar auf 5,6% zu, was die Kraft unserer Marken STOP SHOP und myhive eindrucksvoll belegt.“*

Das operative Ergebnis betrug im 1. Quartal 2022 EUR 38,1 Mio. (Q1 2021: EUR 46,4 Mio.) und das Finanzergebnis EUR 47,7 Mio. (Q1 2021: EUR 79,7 Mio.). Das Konzernergebnis belief sich damit auf EUR 72,4 Mio., nachdem es im Vergleichsquarter des Vorjahres von einer Aufwertung des Anteils an der S IMMO deutlich positiv beeinflusst war (Q1 2021: EUR 123,1 Mio.). Der FFO 1 vor Steuern, der keine Bewertungseffekte inkludiert, entwickelte sich mit EUR 34,4 Mio. stabil (Q1 2021: EUR 34,5 Mio.). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,26 nach EUR 0,28 im Vergleichszeitraum unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl.

## Vermietungsgrad auf hohem Niveau

Zum 31. März 2022 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 225 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 5,2 Mrd. Davon entfielen EUR 4,6 Mrd. auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m<sup>2</sup>. Der Vermietungsgrad lag mit 94,4% (31. Dezember 2021: 95,1%) auf einem unverändert hohen Niveau. Die Retail-Immobilien waren mit 98,4% voll vermietet. Die Bruttorendite des Bestandsportfolios betrug 5,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,2% auf Basis der Mietvorschreibung.

**Radka Doehring, Vorstand der IMMOFINANZ:** *„Seit Jahresbeginn haben wir mit dem Erwerb eines weiteren Retail Parks in Italien unsere Position als führender Retail Park Betreiber in Europa weiter ausgebaut. Zudem haben wir vor kurzem einen STOP SHOP in der kroatischen Stadt Kastela fertig gestellt und voll vermietet eröffnet. Wir werden unseren Wachstumskurs in der vielversprechenden Adria-region fortsetzen und starten in Kürze die Bauarbeiten an weiteren Retail Park Projekten in Kroatien.“*

## Eigenkapitalquote erneut gestärkt

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer gestärkten Eigenkapitalquote von 52,3% (31. Dezember 2021: 48,1%) und liquiden Mitteln von EUR 953,6 Mio. per Ende März 2022. Diese haben sich nach Ende des Berichtszeitraums durch Rückzahlungen von Unternehmensanleihen um EUR 568,8 Mio. verringert. Die IMMOFINANZ verfügt trotz dieses Liquiditätsabflusses über hohe finanzielle Solidität. Bei den Finanzverbindlichkeiten lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten (inkl. Derivate) unverändert bei lediglich 1,9%.

**Stefan Schönauer, Vorstand der IMMOFINANZ:** *„Unsere Eigenkapitalquote hat sich seit Jahresbeginn auf rund 52% erneut verbessert und die Verschuldung liegt – gemessen am Netto-Loan-to-Value – bei sehr konservativen 32,7%. Rund 90% unserer Finanzverbindlichkeiten sind zudem gegen steigende Zinsen abgesichert – dies spiegelt sich auch positiv in unserem Finanzergebnis wider und unterstreicht unsere effektive Absicherungsstrategie. Im aktuellen Umfeld ist dies ein entscheidender Vorteil.“*

## EPRA-Kennzahlen je Aktie verbessert

Der Substanzwert EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 31. März 2022 um 0,6% auf EUR 29,37 nach EUR 29,19 Ende Dezember 2021. Der Buchwert je Aktie lag bei EUR 26,94 (31. Dezember 2021: EUR 27,44)\*.

## Ausblick

Im Rahmen eines Kontrollwechselereignisses kam es Ende April 2022 zu Rückzahlungen von Unternehmensanleihen, was zu einem Liquiditätsabfluss von insgesamt EUR 568,8 Mio. geführt hat. Wie am 26. April 2022 adhoc mitgeteilt, hat die Höhe dieser Rückzahlungen Auswirkungen auf den ursprünglich von der IMMOFINANZ gegebenen Ausblick zur Geschäftsentwicklung im Jahr 2022. Diese Guidance wurde daher zurückgenommen und der Vorstand bewertet die voraussichtliche Geschäftsentwicklung neu. Es ist geplant, eine

---

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2022: 138.280.964 (unverwässert); Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2021: 123.292.767 (unverwässert)

aktualisierte Guidance für die finanziellen Jahreszielsetzungen für das Geschäftsjahr 2022 im weiteren Jahresverlauf zu veröffentlichen.

Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2021 findet am 12. Juli 2022 statt und wird als virtuelle Hauptversammlung im Sinne der COVID-19-Verordnung stattfinden. Der Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 wird rechtzeitig vor der Hauptversammlung bekannt gegeben.

## Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** im 1. Quartal beliefen sich auf EUR 70,2 Mio. Dies liegt zwar unter dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 74,8 Mio., dieser war allerdings von einer einmaligen Abschlagszahlung eines Großmieters in Höhe von EUR 6,7 Mio. für eine pandemiebedingte Flächenreduktion deutlich positiv beeinflusst. Bereinigt um diesen Einmaleffekt ergab sich ein Zuwachs um 3,1%. Zudem lagen die Mieterlöse auch um 2,8% über dem Wert aus dem Q4 2021. Die positive Entwicklung spiegelte sich auch im Anstieg der like-for-like Mieterlöse (bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen) um 4,3% im Vergleich zum Q1 2021 wider.

Die Immobilienaufwendungen sanken um 28,5% auf EUR -12,2 Mio. Dies ist vor allem auf den starken Rückgang der darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen auf EUR -0,4 Mio. (Q1 2021: EUR -6,2 Mio.) zurückzuführen. Mit diesen hatte die IMMOFINANZ ihre Mieter während pandemiebedingter Schließungsphasen in den Jahren 2020 und 2021 unterstützt. Im Q1 2022 wurde hier nun wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Das **Ergebnis aus Asset Management** entwickelte sich mit EUR 53,9 Mio. im Jahresvergleich stabil (Q1 2021: EUR 54,9 Mio.)

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** erhöhte sich auf EUR 0,6 Mio. (Q1 2021: EUR -0,4 Mio.) bei Immobilienverkäufen mit einem Volumen von EUR 2,5 Mio. Dabei handelte es sich vor allem um nicht strategiekonforme Grundstücke in der Türkei. Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** betrug EUR -4,1 Mio. (Q1 2021: EUR 1,1 Mio.) und reflektiert aufgrund des allgemeinen Umfelds gestiegene Baukosten für einzelne Projekte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf EUR -12,9 Mio. (Q1 2021: EUR -10,1 Mio.), im Wesentlichen aufgrund von Beraterkosten im Zusammenhang mit Übernahmeangeboten der CPI Property Group und S IMMO auf die IMMOFINANZ und Digitalisierungsmaßnahmen. Das **operative Ergebnis** betrug somit EUR 38,1 Mio. (Q1 2021: EUR 46,4 Mio.).

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien in Höhe von EUR -0,7 Mio. (Q1 2021: EUR 1,0 Mio.) basiert – wie regelmäßig im Q1 und Q3 eines Geschäftsjahres – auf einer internen Bewertung. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** betrug EUR 37,3 Mio. (Q1 2021: EUR 47,4 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand verringerte sich um 15,2% auf EUR -17,0 Mio. (Q1 2021: EUR -20,0 Mio.) und sank damit überproportional zum Rückgang des Finanzierungsvolumens um 8,7%. Die größte Einsparung basierte auf Wandlungen der Wandelanleihe 2024 im Zusammenhang mit der Kontrollerrlangung durch die CPI Property Group. Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 45,9 Mio. (Q1 2021: EUR 8,9 Mio.) resultierte überwiegend aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (EUR 47,5 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze und unterstreicht damit die effektive Absicherungspolitik des Konzerns.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beliefen sich auf EUR 17,3 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres stark positiv von einer Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO beeinflusst waren (Q1 2021: EUR 90,9 Mio.). Insgesamt entfiel im 1. Quartal 2022 auf die S IMMO ein Ergebnisanteil von EUR 15,1 Mio. (Q1 2021: EUR 88,0 Mio.). Das **Finanzergebnis** lag somit bei EUR 47,7 Mio. (Q1 2021: EUR 79,7 Mio.).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** betrug EUR 85,1 Mio. (Q1 2021: EUR 127,0 Mio.). Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von EUR -12,7 Mio. (Q1 2021: EUR -4,0 Mio.) lag das **Konzernergebnis** bei EUR 72,4 Mio. (Q1 2021: EUR 123,1 Mio.). Dies entspricht einem **Ergebnis je Aktie\*** von EUR 0,55 (Q1 2021: EUR 0,91).

Die Zwischenmitteilung der IMMOFINANZ AG zum 1. Quartal 2022 zum Stichtag 31. März 2022 ist auf der Website des Unternehmens unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 25. Mai 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](mailto:communications@immofinanz.com)

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

---

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2022: 132.867.405 (unverwässert und verwässert) und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2021: 137.196.458 (verwässert)