

## IMMOFINANZ mit sehr gutem 1. Halbjahr 2022: FFO 1 um 6% verbessert, Konzerngewinn erreicht EUR 163 Mio.

- Mieterlöse stabil zum Vorjahr, bereinigt um Einmaleffekt um 4,2% verbessert
- Vermietungsgrad mit 94,3% auf hohem Niveau
- Substanzwert EPRA NTA je Aktie auf EUR 29,5 verbessert
- Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 57,3% und Netto-LTV von 32,5%

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1–2 2022	Δ IN %	Q1–2 2021
Mieterlöse	144,2	-0,6	145,0
Ergebnis aus Asset Management	110,0	3,0	106,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-11,8	≤ -100%	-3,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-7,8	n/a	22,0
Operatives Ergebnis	56,3	-45,5	103,3
EBIT	131,0	-15,9	155,9
Finanzergebnis	68,8	-24,8	91,6
Konzernergebnis	162,7	-28,8	228,6
FFO 1 (vor Steuern)	78,7	6,1	74,2 <sup>1</sup>

Die IMMOFINANZ hat im 1. Halbjahr 2022 sehr gute Resultate erzielt: Die Mieterlöse erreichten ein hohes Niveau von EUR 144,2 Mio., das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich um 3,0% auf EUR 110,0 Mio., und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft kletterte um 6,1% auf EUR 78,7 Mio. Das Konzernergebnis belief sich auf EUR 162,7 Mio., nachdem es im Vergleichszeitraum des Vorjahres vor allem von einer Aufwertung des Anteils an der S IMMO deutlich positiv beeinflusst war. Mit einer Eigenkapitalquote von 57,3% und einer konservativen Verschuldung mit einem Netto-LTV von 32,5% verfügte die IMMOFINANZ über eine starke Kapitalbasis.

„Die gute Ergebnisentwicklung im 1. Halbjahr 2022 unterstreicht die starke Position der IMMOFINANZ in ihren Kernmärkten. Wir konnten unsere Mieterlöse – bereinigt um Einmaleffekte – trotz eines herausfordernden Umfelds steigern und beim FFO 1 um mehr als 6% zulegen. Obwohl sich einige Sondereffekte beim Ergebnis und in der Bilanz bemerkbar machten, verfügen wir über eine äußerst robuste Finanzbasis, um unseren wertsteigernden Wachstumskurs auch in Zukunft fortzusetzen. Wir werden unsere starken Marken myhive, STOP SHOP und VIVO! weiter ausbauen und damit unsere führende Stellung bei innovativen Office- und Retail-Lösungen noch einmal verbessern. Wir sind somit bestens aufgestellt, um für unsere Mieter, Mitarbeiter und Aktionäre weiteren Wert zu schaffen“, sagt **Radka Doehring**, **Vorständin der IMMOFINANZ**.

Infolge der Erlangung der mehrheitlichen Kontrolle durch die CPI Property Group wurden im 1. Halbjahr einige Einmaleffekte schlagend. Dazu zählen u. a. höhere Aufwendungen infolge der Übernahmeangebote von CPI Property Group und S IMMO sowie durch vorzeitige Rückzahlungen von Unternehmensanleihen aufgrund des Kontrollwechsels. Vor dem Hintergrund des aktuellen Umfelds kam es zudem zur vollständigen Wertberichtigung einer Kaufpreisforderung aus dem im Jahr 2017 erfolgten Verkauf des Russland-Portfolios, die das Ergebnis aus Immobilienverkäufen belastete. Das operative Ergebnis lag damit bei EUR 56,3 Mio. (Q1–2 2021:

EUR 103,3 Mio.), das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit summierte sich auf EUR 131,0 Mio. (Q1–2 2021: EUR 155,9 Mio.). Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ im 1. Halbjahr einen Konzerngewinn von EUR 162,7 Mio. bzw. einen Gewinn je Aktie in Höhe von EUR 1,20 (Q1–2 2021: EUR 228,6 Mio. bzw. EUR 1,69).

Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) lag mit EUR 78,7 Mio. um 6,1% über dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–2 2021: EUR 74,2 Mio.<sup>1</sup>). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,58 (Q1–2 2021: EUR 0,60<sup>1</sup>) unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl gegenüber dem Vergleichszeitraum.

## Vermietungsgrad auf hohem Niveau

Zum 30. Juni 2022 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 227 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 5,4 Mrd. Davon entfielen EUR 4,8 Mrd. auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m<sup>2</sup>. Der Vermietungsgrad lag mit 94,3% (31. Dezember 2021: 95,1%) auf einem unverändert hohen Niveau. Die Retail-Immobilien waren mit 98,5% voll vermietet. Die Bruttorendite des Bestandsportfolios betrug 6,1% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,4% auf Basis der Mietvorschreibung.

## Eigenkapitalquote erneut gestärkt

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer gestärkten Eigenkapitalquote von 57,3% (31. Dezember 2021: 48,1%) und liquiden Mitteln von EUR 383,5 Mio. per Ende Juni 2022. Bei den Finanzverbindlichkeiten lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten (inkl. Derivate) unverändert bei lediglich 1,9%.

## EPRA-Kennzahlen je Aktie verbessert

Der Substanzwert EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 30. Juni 2022 um 1,0% auf EUR 29,49 nach EUR 29,19 Ende Dezember 2021. Der Buchwert je Aktie lag bei EUR 27,64 (31. Dezember 2021: EUR 27,44).

## Ausblick

Die IMMOFINANZ wird ihre Wachstumsstrategie gemäß Strategie-Update, das nach der mehrheitlichen Übernahme durch die CPI Property Group im Juni dieses Jahres beschlossen wurde, konsequent fortsetzen. Der Fokus liegt auf Retail-Immobilien und myhive-Office-Lösungen. Im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements will sich die IMMOFINANZ auch von Immobilien im Wert von rund EUR 1 Mrd. trennen. Die Erlöse aus diesen Verkäufen sollen in Immobilien reinvestiert werden und die Immobilienmarken weiter stärken oder für die Rückzahlung von Schulden verwendet werden.

Die IMMOFINANZ erwartet, dass der FFO 1 vor Steuern im Gesamtjahr 2022 auf dem guten Vorjahresniveau von rund EUR 120 Mio. liegen wird.

Die Ausschüttungspolitik für das Geschäftsjahr 2022 ist von der weiteren Entwicklung des Marktumfelds, der zeitlichen Umsetzung der geplanten Zu- und Verkäufe von Immobilien sowie von der Abstimmung mit dem IMMOFINANZ-Mehrheitsaktionär abhängig.

## Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** beliefen sich im 1. Halbjahr 2022 auf EUR 144,2 Mio. und haben sich damit im Vergleich zum Vorjahreswert von EUR 145,0 Mio. stabil entwickelt. Dieser war allerdings von einer einmaligen Abschlagszahlung eines Großmieters in Höhe von EUR 6,7 Mio. für eine pandemiebedingte Flächenreduktion deutlich positiv beeinflusst gewesen. Bereinigt um diesen Einmaleffekt ergab sich somit ein Zuwachs um 4,2%. Verantwortlich dafür waren neben der sehr guten Entwicklung der Like-for-like-Mieterlöse der Zukauf eines STOP SHOPS in Italien sowie die Fertigstellung von Projektentwicklungen, die den im Berichtszeitraum erfolgten Verkauf von Immobilien in Summe mehr als wettmachten. Die Like-for-like-Mieterlöse (bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen) legten im 2. Quartal 2022 deutlich um 7,1% zu (im Vergleich zum 2. Quartal 2021).

Die Immobilienaufwendungen sanken um 14,8% auf EUR -26,9 Mio. Dies ist vor allem auf den starken Rückgang der darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen auf EUR -1,2 Mio. (Q1–2 2021: EUR -9,4 Mio.) zurückzuführen. Mit diesen hatte die IMMOFINANZ ihre Mieter während pandemiebedingter Schließungsphasen in den Jahren 2020 und 2021 unterstützt. Im 1. Halbjahr 2022 wurde hier nun wieder etwa das Vorkrisenniveau erreicht. Das **Ergebnis aus Asset Management** stieg um 3,0% auf EUR 110,0 Mio. (Q1–2 2021: EUR 106,8 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** lag bei EUR -11,8 Mio. (Q1–2 2021: EUR -3,7 Mio.) und war vor allem von der vollständigen Wertberichtigung einer Kaufpreisforderung in Höhe von EUR -12,9 Mio. aus Russland belastet. Diese Forderung stammte aus dem Verkauf des Russland-Portfolios im Jahr 2017 und hätte in der ersten Jahreshälfte 2022 beglichen werden sollen. Aufgrund des Kriegs in der Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation sowie deren Auswirkungen – insbesondere die in Russland verhängten Zahlungsbeschränkungen – ist die Forderung aus Sicht des Managements voraussichtlich uneinbringlich. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Forderungen oder Verpflichtungen aus dem Verkauf des Russland-Portfolios, und die IMMOFINANZ prüft derzeit alle rechtlichen Optionen zur Geltendmachung dieser Forderung.

Insgesamt erreichten die Immobilienverkäufe im 1. Halbjahr 2022 ein Volumen von EUR 4,9 Mio. Dabei handelte es sich vor allem um nicht strategiekonforme Grundstücke in der Türkei. Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** betrug EUR -7,8 Mio. (Q1–2 2021: EUR 22,0 Mio.) und reflektiert aufgrund des allgemeinen Umfelds gestiegene Baukosten für einzelne Projekte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich – getrieben von Einmaleffekten – auf EUR -36,1 Mio. (Q1–2 2021: EUR -23,0 Mio.). Im Wesentlichen waren dies Beraterkosten im Zusammenhang mit Angeboten zur Übernahme der IMMOFINANZ durch die CPI Property Group und die S IMMO sowie Aufwendungen für das Ausscheiden der beiden Vorstandsmitglieder Dietmar Reindl und Stefan Schönauer und für Digitalisierungsmaßnahmen. Das **operative Ergebnis** betrug somit EUR 56,3 Mio. (Q1–2 2021: EUR 103,3 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien** belief sich auf EUR 74,7 Mio. (Q1–2 2021: EUR 52,5 Mio.). Die im Berichtszeitraum verbuchten Wertsteigerungen entfielen mit EUR 50,4 Mio. auf Retail-Objekte und umfassten aufgrund des verbesserten Marktumfelds sowohl STOP SHOPS als auch VIVO! Shopping Center. Bei den Büroimmobilien im Bestand betrug die Aufwertungen EUR 28,3 Mio., getragen von positiven Effekten bei Gebäuden in Warschau, Wien und Prag. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** betrug EUR 131,0 Mio. (Q1–2 2021: EUR 155,9 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand verringerte sich um 2,6% auf EUR -41,0 Mio. (Q1–2 2021: EUR -42,2 Mio.). Das gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 80,9 Mio. (Q1–2 2021: EUR 8,5 Mio.) resultierte überwiegend aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (EUR 88,1 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze und unterstreicht damit die effektive Absicherungspolitik des Konzerns. Gegenläufig wirkte ein Aufwand von EUR -5,6 Mio. für den Rückkauf von Unternehmensanleihen zu 101% des Nennbetrags als Folge des Kontrollwechsels.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beliefen sich auf EUR 27,4 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres von einer Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO stark positiv beeinflusst gewesen waren (Q1–2 2021: EUR 124,1 Mio.). Insgesamt entfielen auf die S IMMO im 1. Halbjahr 2022 EUR 25,2 Mio. (Q1–2 2021: EUR 121,8 Mio.). Das **Finanzergebnis** lag somit bei EUR 68,8 Mio. (Q1–2 2021: EUR 91,6 Mio.).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** betrug EUR 199,9 Mio. (Q1–2 2021: EUR 247,4 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich auf EUR -37,1 Mio. (Q1–2 2021: EUR -18,8 Mio.), vor allem getrieben von einem höheren latenten Steueraufwand aufgrund der stark positiven Bewertung der Zinsderivate. Das **Konzernergebnis** lag bei EUR 162,7 Mio. (Q1–2 2021: EUR 228,6 Mio.). Dies entspricht einem **Ergebnis je Aktie<sup>2</sup>** von EUR 1,20 (Q1–2 2021: EUR 1,69).

Der Zwischenbericht der IMMOFINANZ AG zum 1. Halbjahr 2022 zum Stichtag 30. Juni 2022 ist auf der Website des Unternehmens unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 25. August 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 5,4 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)

---

<sup>1</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit wurde der Vorjahreswert in Bezug auf die Dividendenzahlung der S IMMO angepasst und der Dividendeneingang in Höhe von EUR 9,7 Mio. im Q2 2021 angenommen (anstelle wie erfolgt im Q4 2021).

<sup>2</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2022: 135.707.360 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2021: 137.196.458