

## IMMOFINANZ mit starker Performance in herausforderndem Umfeld: FFO 1 um 15% verbessert, Konzerngewinn erreicht EUR 249 Mio.

- Like-for-like-Mieterlöse legten im Q3 um 7,9% zu
- Mieterlöse im Q1–3 2022 mit EUR 216,9 Mio. stabil zum Vorjahr, bereinigt um Einmaleffekt um 3,4% verbessert
- Führende Marktposition bei Retail Parks durch Zukäufe und Eigenentwicklungen auf nunmehr 122 Standorte weiter ausgebaut
- Substanzwert EPRA NTA je Aktie auf EUR 29,9 verbessert
- Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 58,0% und Netto-LTV von 33,7%

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1–3 2022	Δ IN %	Q1–3 2021
Mieterlöse	216,9	0,2	216,4
Ergebnis aus Asset Management	168,4	3,2	163,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5,0	-79,4	24,1
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-7,8	n. a.	24,1
Operatives Ergebnis	117,8	-34,7	180,4
EBIT	186,6	-20,4	234,4
Finanzergebnis	122,4	33,3	91,8
Konzernergebnis	248,6	-15,9	295,7
FFO 1 (vor Steuern)	115,9	15,4	100,5 <sup>1</sup>

Die IMMOFINANZ erzielte in den ersten drei Quartalen 2022 trotz eines herausfordernden Umfelds sehr solide Ergebnisse: Die Mieterlöse erreichten ein hohes Niveau von EUR 216,9 Mio., das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich um 3,2% auf EUR 168,4 Mio. und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (inklusive Dividendenzahlung der S IMMO) stieg deutlich um mehr als 15% auf EUR 115,9 Mio. Das Konzernergebnis lag bei EUR 248,6 Mio. Mit einer Eigenkapitalquote von 58,0% und einer konservativen Verschuldung mit einem Netto-LTV von 33,7% verfügte die IMMOFINANZ über eine starke Kapitalbasis.

„Die sehr guten Resultate in den ersten drei Quartalen bestätigen die hohe Resilienz und Ertragskraft unseres Portfolios. So konnten wir auch in einem herausfordernden Umfeld wesentliche Kennzahlen wie die Like-for-like-Mieterlöse, das Ergebnis aus dem Asset Management und den FFO 1 steigern und die Bilanz weiter stärken. Wir kommen bei der Optimierung unseres Portfolios wie auch unserer Kostenstruktur gut voran und verfügen über starke Marken im Retail- und Office-Geschäft, die wir weiter ausbauen werden. Durch die zuletzt getätigten Zukäufe und Eigenentwicklungen konnten wir unsere führende Marktposition bei Retail Parks in Europa auf nunmehr bereits 122 Standorte weiter ausbauen. Wir sehen uns daher gut positioniert, um unseren wertschaffenden Kurs auch in unverändert schwierigen Zeiten erfolgreich fortzusetzen,“ sagt **Radka Doehring**, **Vorständin der IMMOFINANZ**.

Infolge der Erlangung der mehrheitlichen Kontrolle durch die CPI Property Group wurden im Berichtszeitraum einige Einmaleffekte schlagend. Dazu zählten u. a. höhere Aufwendungen infolge der Übernahmeangebote von der CPI Property Group und von der S IMMO sowie durch vorzeitige Rückzahlungen von Unternehmensanleihen aufgrund des Kontrollwechsels und das Ausscheiden von zwei Vorstandsmitgliedern.

Das operative Ergebnis lag damit bei EUR 117,8 Mio., das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit summierte sich unterstützt durch positive Immobilienbewertungen auf EUR 186,6 Mio. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ in den ersten drei Quartalen einen Konzerngewinn von EUR 248,6 Mio. bzw. einen Gewinn je Aktie in Höhe von EUR 1,82<sup>2</sup>.

Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) lag mit EUR 115,9 Mio. um 15,4% über dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–3 2021 angepasst: EUR 100,5 Mio.<sup>1</sup>). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,85<sup>3</sup> (Q1–3 2021 angepasst: EUR 0,81<sup>1,3</sup>) unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl gegenüber dem Vergleichszeitraum.

### Vermietungsgrad auf hohem Niveau

Der Portfoliowert der IMMOFINANZ erhöhte sich bis Ende September 2022 um 6,5% auf EUR 5,5 Mrd. und umfasste 260 Objekte. Davon entfielen EUR 4,9 Mrd. auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,1 Mio. m<sup>2</sup>. Der Vermietungsgrad lag mit 94,0% auf einem hohen Niveau (31. Dezember 2021: 95,1%). Die Retail-Immobilien waren mit 98,3% voll vermietet. Die Bruttorendite des Bestandsportfolios betrug 6,0% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,4% auf Basis der Mietvorschreibung. Die Rendite wurde um den im September getätigten Ankauf von 36 Retail-Immobilien in Tschechien und Polen bereinigt.

### Eigenkapitalquote erneut gestärkt

Die IMMOFINANZ wies eine robuste Bilanzstruktur mit einer gestärkten Eigenkapitalquote von 58,0% (31. Dezember 2021: 48,1%) sowie einem neuerlich verbesserten Netto-Loan-to-Value von 33,7% (31. Dezember 2021: 36,7%) auf. Die liquiden Mittel betragen EUR 241,7 Mio. und bei den Finanzverbindlichkeiten lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten (inkl. Derivate) bei lediglich 2,1%.

### EPRA-Kennzahlen je Aktie verbessert

Der Substanzwert EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 30. September 2022 um 2,5% auf EUR 29,92 nach EUR 29,19 zum 31. Dezember 2021. Der IFRS-Buchwert je Aktie verbesserte sich trotz einer Erhöhung der Aktienanzahl auf EUR 28,30 (31. Dezember 2021: EUR 27,44).

### Ausblick

Auf Basis der Zahlen für die ersten drei Quartale 2022 und der Ende September getätigten Ankäufe von Retail-Immobilien erwartet die IMMOFINANZ, dass der FFO 1 vor Steuern (inklusive S IMMO Dividende) im Gesamtjahr 2022 rund EUR 135 Mio. erreichen wird.

### Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** beliefen sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf EUR 216,9 Mio. und entwickelten sich damit im Vergleich zum Vorjahreswert von EUR 216,4 Mio. stabil. 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 3,4%. Verantwortlich dafür waren neben der sehr guten Entwicklung der Like-for-like-Mieterlöse der Zukauf eines STOP SHOP 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 3. Quartal 2022 deutlich um 7,9% im Vergleich zum 3. Quartal 2021 und im Vergleich der ersten drei Quartale 2022 mit dem Vorjahreszeitraum um 6,6% zu.

Die Immobilienaufwendungen sanken um 13,7% auf EUR -37,5 Mio. Dies ist vor allem auf den starken Rückgang der darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen auf EUR -1,7 Mio. (Q1–3 2021: EUR -10,9 Mio.) zurückzuführen. Mit diesen hatte die IMMOFINANZ ihre Mieter während pandemiebedingter Schließungsphasen in den Jahren 2020 und 2021 unterstützt. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen EUR -13,0 Mio. (Q1–3 2021: EUR -8,5 Mio.). Das **Ergebnis aus Asset Management** stieg um 3,2% auf EUR 168,4 Mio. (Q1–3 2021: EUR 163,1 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** lag bei EUR 5,0 Mio. (Q1–3 2021: EUR 24,1 Mio.) und war vor allem von der im 2. Quartal getätigten, 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. Die IMMOFINANZ prüft derzeit alle rechtlichen Optionen zur Geltendmachung dieser Forderung. Insgesamt erreichten die Immobilienverkäufe ein Volumen von EUR 100,2 Mio. Dabei handelte es sich vor allem um ein Bürogebäude in Prag sowie nicht strategiekonforme Grundstücke in der Türkei.

Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** betrug EUR -7,8 Mio. (Q1–3 2021: EUR 24,1 Mio.) und reflektiert aufgrund des allgemeinen Umfelds gestiegene Baukosten für einzelne Projekte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich – getrieben von Einmaleffekten – auf EUR -50,9 Mio. (Q1–3 2021: EUR -32,3 Mio.). Im Wesentlichen bestanden diese aus Beraterkosten im Zusammenhang mit Angeboten zur Übernahme der IMMOFINANZ durch die CPI Property Group und die S IMMO sowie aus Aufwendungen für das Ausscheiden der beiden Vorstandsmitglieder Dietmar Reindl und Stefan Schönauer sowie für Digitalisierungsmaßnahmen. Das **operative Ergebnis** betrug somit EUR 117,8 Mio. (Q1–3 2021: EUR 180,4 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien** belief sich auf EUR 68,8 Mio. (Q1–3 2021: EUR 54,0 Mio.). Die im Berichtszeitraum verbuchten Wertsteigerungen entfielen mit EUR 49,8 Mio. auf Retail-Objekte und umfassten aufgrund des pandemiebedingt verbesserten Marktumfelds sowohl STOP SHOPS als auch VIVO! Shopping Center. Bei den Büroimmobilien im Bestand betrugen die Aufwertungen EUR 27,4 Mio., getragen von positiven Effekten bei Gebäuden in Warschau, Wien und Prag. Abwertungen in Höhe von EUR -8,3 Mio. betrafen sonstige Immobilien. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** betrug EUR 186,6 Mio. (Q1–3 2021: EUR 234,4 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand verringerte sich um 8,7% auf EUR -56,5 Mio. (Q1–3 2021: EUR -61,9 Mio.). Das gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 139,7 Mio. (Q1–3 2021: EUR 20,3 Mio.) resultierte überwiegend aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (EUR 147,1 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 37,0 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres von einer Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO stark positiv beeinflusst gewesen waren (Q1–3 2021: EUR 131,5 Mio.). Insgesamt entfielen auf die S IMMO im Berichtszeitraum EUR 33,1 Mio. (Q1–3 2021: EUR 128,0 Mio.). Das **Finanzergebnis** lag somit bei EUR 122,4 Mio. (Q1–3 2021: EUR 91,8 Mio.).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** betrug EUR 308,9 Mio. (Q1–3 2021: EUR 326,2 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich auf EUR -60,3 Mio. (Q1–3 2021: EUR -30,5 Mio.), vor allem getrieben von einem höheren latenten Steueraufwand aufgrund der positiven Bewertung der Zinsderivate. Das **Konzernergebnis** lag bei EUR 248,6 Mio. (Q1–3 2021: EUR 295,7 Mio.). Dies entspricht einem **Ergebnis je Aktie** von EUR 1,82<sup>2</sup> (Q1–3 2021: EUR 2,20<sup>2</sup>).

Die Zwischenmitteilung der IMMOFINANZ AG für die ersten drei Quartale 2022 zum Stichtag 30. September 2022 ist auf der Website des Unternehmens unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 24. November 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. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 5,5 Mrd., das sich auf rund 260 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)

---

1 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 Q1–3 2021 angenommen (anstelle wie erfolgt im Q4 2021).

2 Ergebnis je Aktie, Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2022: 136.493.246 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2021: 137.196.443

3 FFO 1 je Aktie, Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2022: 136.493.246 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2021: 123.293.780