

## IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2022 mit starker operativer Performance in herausforderndem Umfeld

- Like-for-like-Mieterlöse legten im Gesamtjahr um 8% zu
- FFO 1 um 22% auf EUR 146 Mio. verbessert
- Portfolio um 62% auf EUR 8,4 Mrd. durch Vollkonsolidierung der S IMMO sowie Zukäufe von Retail-Immobilien ausgebaut
- Konzerngewinn mit EUR 142 Mio. trotz negativem Immobilien-Bewertungsergebnis positiv
- Erlöse aus erfolgreichen Immobilienverkäufen werden für Rückführung von Schulden und Reinvestitionen verwendet
- Gemäß der IMMOFINANZ-Strategie und vor dem Hintergrund anhaltender Unsicherheiten auf den Märkten wird der Hauptversammlung vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividende auszuschütten

KENNZAHLEN (IN MEUR)	2022	Δ IN %	2021
Mieterlöse	300,2	5,4	284,7
Ergebnis aus Asset Management	226,1	7,2	211,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4,6	-82,0	25,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-20,7	n. a.	18,9
Operatives Ergebnis	154,3	-26,5	210,1
EBIT	258,3	-12,7	296,0
Finanzergebnis	-72,6	n. a.	90,4
Konzernergebnis	142,0	-58,9	345,8
FFO 1 (vor Steuern)	146,1	21,7	120,1

Da die Aufstockung des Anteils an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie per Jahresende 2022 erfolgte, wurden die Vermögenswerte und Schulden der S IMMO per 31. Dezember 2022 in die Konsolidierung der IMMOFINANZ mit einbezogen, die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung jedoch noch nicht.

Die IMMOFINANZ Group erzielte im Geschäftsjahr 2022 trotz eines herausfordernden Umfelds operativ sehr gute Ergebnisse: Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft verbesserte sich um 21,7%. Die Mieterlöse stiegen um 5,4% auf EUR 300,2 Mio. und das Ergebnis aus Asset Management um 7,2% auf EUR 226,1 Mio. Mit einer Eigenkapitalquote von 47,9% und einer konservativen Verschuldung mit einem Netto-LTV von 40,7% verfügt der Konzern über eine sehr solide Kapitalbasis.

Dieser starken operativen Performance standen aufgrund der aktuellen Marktentwicklung negative Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis entgegen. Das Ergebnis aus der Bewertung von Bestandsimmobilien belief sich dementsprechend auf EUR -110,5 Mio. Aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der S IMMO infolge der Anteilserhöhung auf 50% plus eine Aktie ergab sich hingegen ein positiver Nettoeffekt in Höhe von EUR 55,6 Mio. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ einen Konzerngewinn von EUR 142,0 Mio. bzw. einen Gewinn je Aktie in Höhe von EUR 1,04.

„Die Qualität unserer Immobilien und stete Mieteinnahmen erweisen sich einmal mehr als stabile Säulen in einem volatilen Umfeld. Insgesamt haben wir sehr solide gewirtschaftet und die Widerstandsfähigkeit des

*Geschäftsmodells unter Beweis gestellt. So verbesserten sich unsere Like-for-like Mieterlöse um mehr als 8% und der nachhaltige FFO 1 um rund 22%. Darüber hinaus haben wir wichtige Wachstumsschritte gesetzt und unsere Position als internationaler Anbieter von resilienten Einzelhandelsimmobilien sowie innovativen Bürolösungen deutlich gestärkt. Durch Zukäufe und Fertigstellungen, vor allem im Retail-Bereich, sowie vor allem durch die zum Jahresende erfolgte Aufstockung unseres Anteils an der S IMMO und die daraus resultierende Vollkonsolidierung bauten wir unser Immobilienportfolio um mehr als 60% auf rund EUR 8,4 Mrd. aus“, sagt **Radka Doehring, Vorständin der IMMOFINANZ**. „Auch sind wir bei der Umsetzung unseres Verkaufsprogramms, das rund eine Milliarde Euro umfasst, sehr gut vorangekommen. Im Vorjahr haben wir profitable Immobilienverkäufe von rund 166 Mio. Euro getätigt. Weitere Transaktionen sind bereits in Vorbereitung.“*

Die Like-for-like-Mieterlöse (bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen) legten im 4. Quartal 2022 deutlich um 12,9% (im Vergleich zum 4. Quartal 2021) und im Vergleich des Gesamtjahres um 8,1% zu. Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft erhöhte sich vor allem infolge der höheren Mieterlöse und des gesunkenen Finanzierungsaufwands deutlich um 21,7% auf EUR 146,1 Mio. Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 1,07.

### Portfolio deutlich ausgebaut

Der Portfoliowert der IMMOFINANZ erhöhte sich vor allem durch die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie aufgrund von Zukäufen und Fertigstellungen von Retail-Immobilien um 61,8% auf EUR 8,4 Mrd. und umfasste 627 Objekte. Davon entfielen EUR 7,9 Mrd. auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 3,5 Mio. m<sup>2</sup>. Der Vermietungsgrad des gesamten Portfolios (inkl. S IMMO) belief sich auf 92,9%. Die Bruttorendite des IMMOFINANZ-Bestandspartfolios (exkl. S IMMO) betrug 6,5% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und 6,7% auf Basis der Mietvorschreibung.

### Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ Group wies eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,9% (31. Dezember 2021: 48,1%), einer Verschuldung gemessen am Netto-Loan-to-Value von 40,7% (31. Dezember 2021: 36,7%) und liquiden Mitteln von EUR 684,7 Mio. auf. Rund 87% der Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber Zinserhöhungen abgesichert.

### EPRA-Substanzwert je Aktie gestärkt

Der Substanzwert EPRA NTA je Aktie erhöhte sich um 5,3% auf EUR 30,74 nach EUR 29,19 zum 31. Dezember 2021. Der IFRS-Buchwert je Aktie verbesserte sich trotz einer Erhöhung der Aktienanzahl auf EUR 27,47 (31. Dezember 2021: EUR 27,44).

### Ausblick und Hauptversammlung

Die IMMOFINANZ setzt in ihrer Portfoliostrategie unverändert auf resiliente und kosteneffiziente Einzelhandelsimmobilien sowie auf innovative Bürolösungen. Mittelfristig soll das Angebot in den Kernländern weiter ausgebaut werden. Die Verkaufspipeline im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements umfasst nach den erfolgreichen Transaktionen des Vorjahres rund EUR 830 Mio. Trotz eines volatilen Marktumfelds werden auf Sicht der nächsten Monate weitere Abschlüsse erwartet. Die Erlöse daraus sollen für die Rückzahlung von Schulden verwendet oder in Immobilien reinvestiert werden.

Gemäß dieser Strategie werden der Vorstand und der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ der ordentlichen Hauptversammlung vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividende auszuschütten und die Mittel für die Bilanzstärkung zu verwenden. Die **ordentliche Hauptversammlung** der IMMOFINANZ findet am **3. Mai 2023** statt und wird als virtuelle Hauptversammlung gemäß der geltenden Covid-19-Verordnung abgehalten.

Gemeinsam mit der S IMMO und mit Unterstützung durch die CPIPG werden 2023 weitere Synergien und Effizienzsteigerungen identifiziert, die die Transparenz und die Rentabilität für alle Stakeholder verbessern sollen.

Da die Zinserhöhungen der Notenbanken noch nicht den Höhepunkt erreicht haben dürften und die geopolitischen Unsicherheiten anhalten, sind die daraus resultierenden Auswirkungen, unter anderem auf die Entwicklung der Finanzierungskosten und die Marktpreise der Immobilien, nicht abschließend zu beurteilen. Insgesamt sieht sich die IMMOFINANZ mit ihren flexiblen und resilienten Immobilienprodukten auch für ein mit höheren Unsicherheiten behaftetes Umfeld gut positioniert.

## Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** der IMMOFINANZ erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 um 5,4% auf EUR 300,2 Mio. Nachdem der Vergleichswert 2021 von einer einmaligen Abschlagszahlung eines Großmieters in Höhe von EUR 6,7 Mio. positiv beeinflusst worden war, lag das bereinigte Wachstum sogar bei 8,0%. Verantwortlich dafür waren neben der sehr guten Entwicklung der Like-for-like-Mieterlöse die Zukäufe von Retail-Immobilien sowie die Fertigstellung von Projektentwicklungen, die den im Berichtszeitraum erfolgten Verkauf von Immobilien mehr als wettmachten. Die Like-for-like-Mieterlöse (bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen) legten im 4. Quartal 2022 deutlich um 12,9% (im Vergleich zum 4. Quartal 2021) und im Vergleich des Gesamtjahres um 8,1% zu.

Die Immobilienaufwendungen sanken um 2,1% auf EUR -60,1 Mio. Die darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen reduzierten sich auf EUR -2,4 Mio. (2021: EUR -11,9 Mio.). Mit diesen hatte die IMMOFINANZ ihre Mieter während pandemiebedingter Schließungsphasen in den Jahren 2020 und 2021 unterstützt. Die Instandhaltungsaufwendungen in die Immobilien erhöhten sich auf EUR -21,8 Mio. (2021: EUR -17,3 Mio.). Das **Ergebnis aus Asset Management** stieg somit um 7,2% auf EUR 226,1 Mio. (2021: EUR 211,0 Mio.).

Das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** lag bei EUR 4,6 Mio. (2021: EUR 25,7 Mio.) und war vor allem von der im 2. Quartal 2022 getätigten vollständigen Wertberichtigung einer Kaufpreisforderung in Höhe von EUR -12,9 Mio. aus Russland belastet. Insgesamt erreichten die Immobilienverkäufe ein Volumen von EUR 165,6 Mio. Dabei handelte es sich vor allem um Bürogebäude in Prag und Wien sowie um nicht strategiekonforme Grundstücke in der Türkei. Bereinigt um die Russland-Wertberichtigung betrug die Verkaufsmarge rund 10,6%. Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** betrug EUR -20,7 Mio. (2021: EUR 18,9 Mio.) und reflektiert die Marktentwicklung sowie gestiegene Baukosten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich – getrieben von Einmaleffekten – auf EUR -66,1 Mio. (2021: EUR -47,7 Mio.). Im Wesentlichen bestanden diese Einmaleffekte 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 von zwei Vorstandsmitgliedern und für Digitalisierungsmaßnahmen. Das **operative Ergebnis** lag damit bei EUR 154,3 Mio. (2021: EUR 210,1 Mio.).

Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien** spiegelt die allgemeine Marktentwicklung wider. Es belief sich auf EUR -110,5 Mio. (2021: EUR 86,2 Mio.). Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertminderungen entsprachen rund 2,1% der Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ per Ende 2022. Gegenläufig wirkte ein positiver **Ergebniseffekt aus der erstmaligen Vollkonsolidierung** des Anteils an der S IMMO mit EUR 214,6 Mio. (siehe dazu auch Ergebniseinfluss der S IMMO auf das Finanzergebnis). Das **Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte** belief sich somit auf insgesamt EUR 104,0 Mio. nach EUR 85,9 Mio. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug EUR 258,3 Mio. (2021: EUR 296,0 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand verringerte sich um 4,1% auf EUR -77,8 Mio. (2021: EUR -81,1 Mio.). Geringere Zinszahlungen für Anleihen (vor allem infolge des Kontrollwechsels und damit verbundener Rückzahlungen und Wandlungen) wurden dabei teilweise von marktüblich gestiegenen Konditionen für Immobilienfinanzierungen ausgeglichen. Das deutlich verbesserte sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 149,1 Mio. (2021: EUR 29,3 Mio.) resultierte aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (EUR 156,7 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze und unterstreicht damit die effektive Absicherungspolitik der IMMOFINANZ. Gegenläufig wirkte ein

Aufwand von EUR -5,6 Mio. für den Rückkauf von Unternehmensanleihen zu 101% des Nennbetrags infolge des Kontrollwechsels.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beliefen sich auf EUR -151,9 Mio. (2021: EUR 139,8 Mio.). Sie resultierten überwiegend aus der letztmaligen Bewertung des Equity-Anteils an der S IMMO zum beizulegenden Zeitwert. Insgesamt ergab sich somit ein positiver Nettoeffekt aus der Einbeziehung der S IMMO in Höhe von EUR 55,6 Mio. (Bewertungsergebnis Firmenwerte und Kaufpreisanpassungen in Höhe von EUR 214,6 Mio. und der auf die S IMMO entfallende Ergebnisanteil nach der Equity-Methode von EUR -159,0 Mio.) Das **Finanzergebnis** lag somit bei EUR -72,6 Mio. (2021: EUR 90,4 Mio.).

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** betrug EUR 185,7 Mio. (2021: EUR 386,3 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich leicht auf EUR -43,7 Mio. (2021: EUR -40,5 Mio.). Das **Konzernergebnis** lag bei EUR 142,0 Mio. (2021: EUR 345,8 Mio.). Dies entspricht einem **Ergebnis je Aktie\*** von EUR 1,04 (2021: EUR 2,59).

Der Bericht der IMMOFINANZ AG zum Geschäftsjahr 2022 zum Stichtag 30. Dezember ist auf der Website des Unternehmens unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 31. März 2023 abrufbar.

## Über die IMMOFINANZ

*Die IMMOFINANZ Group 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 auf ihre etablierten Immobilienmarken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro) sowie auf komplementäre Produkte und Portfolios, wie jenes der S IMMO. Die IMMOFINANZ hat ihre Beteiligung an der S IMMO Ende 2022 auf 50% plus 1 Aktie erhöht und konsolidiert diese Gesellschaft nun voll. Die IMMOFINANZ Group besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 8,4 Mrd., das sich auf rund 630 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 2022: 136.866.509 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2021: 137.069.884