

IMMOFINANZ mit großem Wachstumssprung im Startquartal 2023

- Mieterlöse stiegen durch Vollkonsolidierung der S IMMO und Zukäufe auf EUR 128,4 Mio.
- Operatives Ergebnis und FFO 1 mehr als verdoppelt
- Unverändert starkes like-for-like Mietwachstum mit 9,8%
- Eigenkapitalquote auf 50,1% erhöht, Netto-LTV mit 37,6% auf konservativem Niveau

KENNZAHLEN (IN MEUR)	Q1 2023	Δ IN %	Q1 2022
Mieterlöse	128,4	82,9	70,2
Ergebnis aus Asset Management	104,9	94,6	53,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5,1	n.a.	0,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1,4	67,0	-4,1
Operatives Ergebnis	82,5	≥100	38,1
EBIT	77,4	≥100	37,3
Finanzergebnis	-48,5	n. a.	47,7
Konzernergebnis	18,4	-74,5	72,4
FFO 1 (vor Steuern)	72,5	≥100	34,4

Die Aufstockung des Anteils an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie erfolgte per Jahresende 2022. Daher werden die Vermögenswerte und Schulden der S IMMO seit 31. Dezember 2022 in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen, die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung ab dem Q1 2023.

Die IMMOFINANZ Group weist für das 1. Quartal 2023 kräftige Zuwächse bei den Mieterlösen und ihrem operativen Ergebnis aus. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie auf Immobilienzukäufe zurückzuführen. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um rund 83% auf EUR 128,4 Mio. Mehr als verdoppelt haben sich das operative Ergebnis auf EUR 82,5 Mio. und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft auf EUR 72,5 Mio.

„Mit den im Vorjahr erfolgten Zukäufen im Retail-Bereich und der Aufstockung unseres Anteils an der S IMMO und der daraus folgenden Vollkonsolidierung haben wir unsere Marktposition deutlich gestärkt. Unser Immobilienportfolio umfasst nunmehr rund acht Milliarden Euro in zehn europäischen Ländern, und unser operatives Ergebnis hat sich mehr als verdoppelt. Darüber hinaus kommen wir bei unserer Portfoliooptimierung sehr gut voran. So hat die Gruppe im Startquartal strategiekonform Immobilien im Volumen von rund 470 Millionen Euro verkauft“, sagt **Radka Doehring, Vorstandin der IMMOFINANZ**.

Der nachhaltige FFO 1 (vor Steuern) erhöhte sich überproportional zum Anstieg der Mieterlöse und des Ergebnisses aus Asset Management um 110,4% auf EUR 72,5 Mio. (Q1 2022: EUR 34,4 Mio.). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,53 (Q1 2022: EUR 0,26).

Das Finanzergebnis drehte im 1. Quartal 2023 auf EUR -48,5 Mio. ins Minus (Q1 2022: EUR 47,7 Mio.). Dies resultierte vor allem aus unbaren Bewertungseffekten. Zudem wurden die Ergebnisanteile der S IMMO infolge der Vollkonsolidierung nicht länger im Finanzergebnis erfasst. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ im Startquartal 2023 einen Konzerngewinn von EUR 18,4 Mio. bzw. einen Gewinn je Aktie in Höhe von EUR 0,16.

Vermietungsgrad auf hohem Niveau

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group umfasste 550 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 7,9 Mrd. Davon entfielen EUR 7,5 Mrd. auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 3,4 Mio. m² und einer Bruttorendite von 6,5%. Der Vermietungsgrad lag mit 92,2% auf hohem Niveau (31. Dezember 2022: 92,9%).

Die Like-for-like-Mieterlöse (bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen, ohne S IMMO) legten im 1. Quartal 2023 erneut deutlich um 9,8% zu (im Vergleich zum 1. Quartal 2022). Treibender Faktor dabei war vor allem die Indexierung der Mietverträge.

Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ Group wies zum 31. März 2023 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 50,1% (31. Dezember 2022: 47,9%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 37,6% (31. Dezember 2022: 40,7%) auf. Die liquiden Mittel betragen EUR 741,2 Mio. Rund 89% der Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber Zinserhöhungen abgesichert.

Der IFRS-Buchwert je Aktie verbesserte sich um 0,8% auf EUR 27,68 (31. Dezember 2022: EUR 27,47). Der Substanzwert EPRA NTA je Aktie reduzierte sich leicht um 2,9% auf EUR 28,95 (31. Dezember 2022: EUR 29,82).

Ausblick

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 und des 1. Quartals 2023 rund EUR 760 Mio. (ohne S IMMO). 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.

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.

Ergebnisentwicklung im Detail

Die **Mieterlöse** der IMMOFINANZ Group erhöhten sich im 1. Quartal um 82,9% auf EUR 128,4 Mio. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie auf die im zurückliegenden Jahr getätigten Zukäufe von Retail-Immobilien zurückzuführen. Das **Ergebnis aus Asset Management** verbesserte sich überproportional zum Anstieg der Mieterlöse um 94,6% auf EUR 104,9 Mio. (Q1 2022: EUR 53,9 Mio.).

Bei Immobilienverkäufen im Volumen von EUR 471,8 Mio. belief sich das **Ergebnis aus Immobilienverkäufen** auf EUR -5,1 Mio. (Q1 2022: EUR 0,6 Mio.). Dabei handelte es sich vor allem um strategiekonforme Transaktionen der S IMMO in Deutschland, die IMMOFINANZ setzte im Startquartal mit dem Verkauf einer weiteren Büroimmobilie in Wien ihre Portfoliooptimierung fort. Das **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung** betrug EUR -1,4 Mio. (Q1 2022: EUR -4,1 Mio.) und reflektiert die Marktentwicklung sowie gestiegene Baukosten.

Das **operative Ergebnis** konnte mehr als verdoppelt werden und erreichte EUR 82,5 Mio. (Q1 2022: EUR 38,1 Mio.). Auch das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** lag nach Berücksichtigung marktbedingter Immobilienbewertungen in Höhe von EUR -5,1 Mio. um mehr als 100% über dem Vorjahreswert und betrug EUR 77,4 Mio. (Q1 2022: EUR 37,3 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich vor allem infolge der Vollkonsolidierung der S IMMO und gestiegener Finanzierungskosten auf EUR -39,8 Mio. (Q1 2022: EUR -17,0 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis drehte aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR -24,8 Mio. (Q1 2022: EUR 45,9 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum im 1. Quartal rückläufig waren. Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten entwickelten sich

allerdings positiv und trugen wesentlich zum Finanzierungsertrag in Höhe von EUR 10,6 Mio. (Q1 2022: EUR 0,7 Mio.) bei. Nachdem der S IMMO-Anteil nicht mehr nach der Equity-Methode bilanziert wurde, reduzierten sich die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 1,6 Mio. (Q1 2022: 17,3 Mio.). Das **Finanzergebnis** lag somit bei EUR -48,5 Mio. (Q1 2022: EUR 47,7 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR 28,9 Mio. (Q1 2022: EUR 85,1 Mio.). Nach Berücksichtigung leicht gesunkener Ertragsteuern von EUR -10,4 Mio. (Q1 2022: EUR -12,7 Mio.) lag das **Konzernergebnis** somit bei EUR 18,4 Mio. (Q1 2022: EUR 72,4 Mio.). Dies entspricht einem **Ergebnis je Aktie** von EUR 0,16 (Q1 2022: EUR 0,55).

Der Zwischenbericht der IMMOFINANZ AG zum 1. Quartal 2023 zum Stichtag 31. März ist auf der Website des Unternehmens unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab 26. Mai 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 7,9 Mrd., das sich auf rund 550 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