

– IMMOFINANZ –



Ergebnispräsentation GJ 2021



20. April 2022

- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- Portfolio
- ESG
- Ausblick
- Anhang

Erfolgreiche Strategie für wertschaffendes und nachhaltiges Wachstum

– IMMOFINANZ –



Strategische Diversifikation nach Assetklassen und Regionen – aktiv in stabilen und wachsenden Märkten



Klare Markenstrategie – Fokus auf innovative Büro- und Einzelhandelslösungen und leistbares Wohnen mit starker Kundenorientierung



Robuste Finanzstruktur und IG-Rating¹ unterstützen langfristiges Wachstum und stabilen Cashflow



Starkes Commitment für Nachhaltigkeit bei allen Unternehmensaktivitäten



Erfahrenes und erfolgreiches Managementteam



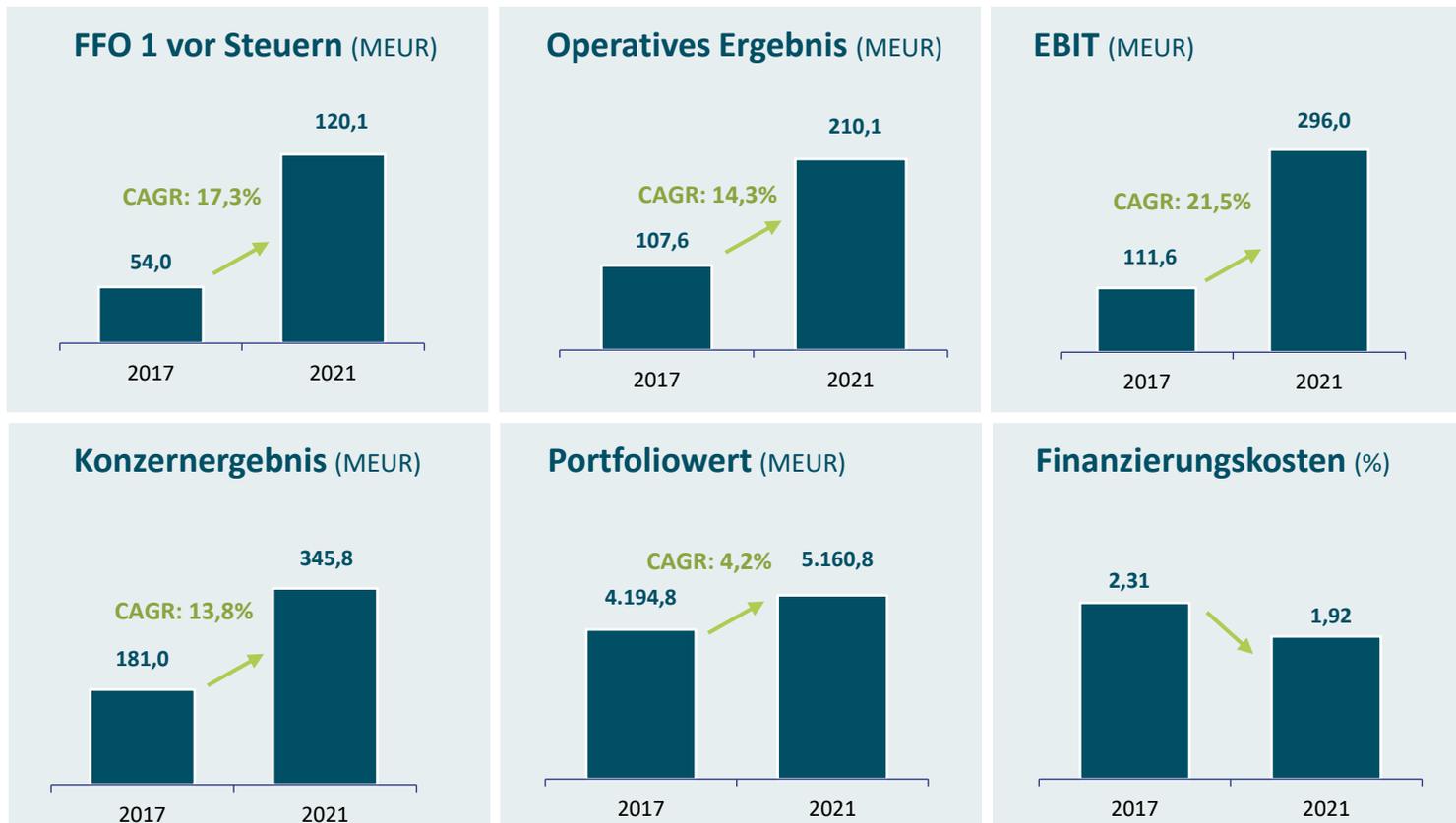
Nachhaltige Dividendenpolitik

- Klar definierte Portfoliostrategie mit krisen-resilienten, innovativen und nachhaltigen Immobilienangeboten
- Robuste finanzielle Basis für weiteres Wachstum und eine nachhaltige Dividendenpolitik

¹ Investment-Grade-Rating BBB-/stabiler Ausblick

Starke Performance 2017–2021

– IMMOFINANZ –



- Deutlich zweistelliges jährliches Wachstum (CAGR¹) der wichtigsten Kennzahlen in den letzten fünf Jahren trotz des schwierigen Marktumfelds in den Jahren 2020 und 2021
- Überproportional positive Entwicklung im Vergleich zum Portfoliowachstum untermauert wertsteigernde Strategie
- Senkung der durchschnittlichen Finanzierungskosten um 39 Basispunkte auf niedriges Niveau von 1,9%

¹ CAGR (compound annual growth rate) ist die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Portfolio 2021

– IMMOFINANZ –



MEUR **284,7**
Mieterlöse
-1,7%
(2020: MEUR 289,5)

MEUR **211,0**
Ergebnis aus Asset Management
+2,2%
(2020: MEUR 206,4)

MEUR **210,1**
Operatives Ergebnis
+45,9%
(2020: MEUR 143,9)

95,1%
Vermietungsgrad
-0,9 PP
(12/2020: 96,0%)

MEUR **5.160,8**
Portfoliowert
+3,7%
(12/2020: MEUR 4.978,9)

6,3%
Bruttorendite
Basierend auf
Mietvorschreibungen
(12/2020: 6,6%)

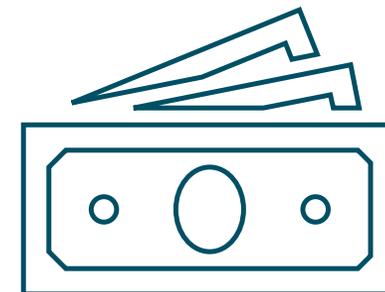
Financials 2021

– IMMOFINANZ –

MEUR **386,3**
Ergebnis vor Steuern
(2020: MEUR -160,4)

MEUR **345,8**
Konzernergebnis
(2020: MEUR -165,9)

36,7%
Netto-LTV
(12/2020: 37,8%)



MEUR **120,1**
FFO 1
-4,7%
(2020: MEUR 126,1)

MEUR **987,1**
Liquide Mittel
-6,1%
(12/2020: MEUR 1.051,4)

EUR **29,2**
EPRA NTA je Aktie
+4,9%
(12/2020: EUR 27,8)

- Highlights
- **Zahlen und Finanzierung**
- Portfolio
- ESG
- Ausblick
- Anhang

GuV – operatives Ergebnis trotz Pandemie deutlich gesteigert

	2021 in MEUR	2020 in MEUR	Veränderung absolut	Veränderung in %
Mieterlöse	284,7	289,5	-4,9	-1,7
Ergebnis aus Asset Management	211,0	206,4	4,5	2,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	25,7	7,9	17,8	≥ 100,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	18,9	-24,2	43,1	n/a
Operatives Ergebnis	210,1	143,9	66,1	45,9

– IMMOFINANZ –

- Höheres Ergebnis aus Asset Management infolge des Rückgangs der Immobilienaufwendungen um 14,5% auf MEUR -61,4. Pandemiebedingte Abschreibungen von Mietforderungen belasten das Ergebnis mit MEUR -11,9 (2020: MEUR -29,2)
- Ergebnis aus Immobilienverkäufen mehr als verdreifacht; größter positiver Einzeleffekt: Verkauf eines deutschen Office-Gebäudes in Aachen. Auf Basis eines gesamten Verkaufsvolumens von MEUR 328 entspricht das einem Veräußerungsgewinn von 7,8%
- Starkes Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor allem getrieben durch Bewertungseffekte bei der Büroentwicklung in Düsseldorf

GuV – positives Bewertungsergebnis

– IMMOFINANZ –

	2021 in MEUR	2020 in MEUR	Veränderung absolut	Veränderung in %
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien	85,9	-156,6	242,5	n/a

Bewertungsergebnis nach Ländern

Werte in MEUR	Buchwert 31.12.2021	Bewertungs- ergebnis 2021
Österreich	847,5	45,5
Deutschland	470,6	32,7
Polen	980,4	-1,4
Tschechien	562,0	10,0
Slowakei	327,1	-0,3
Ungarn	385,4	3,6
Rumänien	660,2	6,0
Adriatic	439,4	-8,5
Weitere Länder	12,2	-1,7
Gesamt	4.684,8	85,9

Bewertungsergebnis nach Assetklassen

Werte in MEUR	Buchwert 31.12.2021	Bewertungs- ergebnis 2021
Büro	2.771,6	65,7
Einzelhandel	1.845,2	21,0
Weitere	68,0	-0,8
Gesamt	4.684,8	85,9

- Bewertungsgewinn aus Bestandsimmobilien entspricht rund 1,8% des Portfolio-Buchwerts per Ende Dezember 2021
- Büro: Positive Neubewertungen beziehen sich v. a. auf Gebäude in Düsseldorf, Wien and Warschau
- Retail: Positive Effekte von VIVO! Einkaufszentren in Rumänien und Tschechien dank Verbesserung des operativen Umfelds

GuV – Konzernergebnis dreht deutlich ins Positive

– IMMOFINANZ –

	2021 in MEUR	2020 in MEUR	Veränderung absolut	Veränderung in %
Finanzergebnis	90,4	-147,8	238,2	n/a
davon Netto-Finanzierungsaufwand	-79,3	-61,8	-17,5	-28,3
davon Ergebnis aus Beteiligungen gem. Equity-Meth.	139,8	-69,5	209,3	n/a
Ergebnis vor Ertragsteuern	386,3	-160,4	546,8	n/a
Konzernergebnis	345,8	-165,9	511,7	n/a
Ergebnis je Aktie (in EUR, verwässert ²)	2,6	-1,5	4,1	n/a

- Finanzierungsaufwand spiegelt das im Vergleich zum Vorjahr höhere Finanzierungsvolumen wider (vor allem durch die Begebung einer Unternehmensanleihe über MEUR 500 im Oktober 2020)
- Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beträgt MEUR 139,8 (2020: MEUR -69,5), davon MEUR 134,0 von der Beteiligung an der S IMMO (MEUR 85,3 Mio. Aufwertung und MEUR 48,8 Ergebnisanteil¹)

¹ Zum 31. Dezember 2021 wurde die S IMMO auf Basis einer Hochrechnung des Jahresabschlusses zum 30. September 2021 und unter Einbeziehung weiterer wesentlicher Effekte (u. a. auf Basis von Ad-hoc-Meldungen und anderen veröffentlichten Informationen) at equity einbezogen.

² Anzahl der einbezogenen Aktien für 2021: 123.293.525 (unverwässert) und 137.069.885 (verwässert); Anzahl der einbezogenen Aktien für 2020: 111.595.279 (unverwässert, keine Verwässerung aufgrund des Verlusts)
Bei Summierung von gerundeten Beträgen können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

FFO 1 leicht unter Vorjahr – höherer Finanzierungsaufwand, – IMMOFINANZ – geringere Dividende von S IMMO

Werte in MEUR	GuV 2021	Anpassungen	FFO 2021
Ergebnis aus Asset Management	211,0	0,2	211,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	25,7	-25,7	0,0
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	18,9	-18,9	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	2,2	-0,9	1,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47,7	7,9	-39,7
Operatives Ergebnis	210,1	-37,4	172,7
Sonstiges Bewertungsergebnis	85,9	-85,9	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	296,0	-123,3	172,7
Finanzergebnis	90,4	-152,7	-62,3
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO)			110,4
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR (exkl. S IMMO)			0,9
Dividende von S IMMO			9,7
FFO 1 vor Steuern			120,1
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR			0,97
Anzahl der Aktien für die Berechnung ¹			123.293.525

FFO 1 (vor Steuern)

MEUR **120,1** -4,7%

(2020: MEUR 126,1)

FFO 1 (vor Steuern)/Aktie

EUR **0,97** -13,8%

(2020: EUR 1,13)

- Rückgang des FFO 1 spiegelt den Anstieg des Finanzierungsaufwands sowie eine geringere Dividendenzahlung der S IMMO wider (MEUR 9,7 vs. MEUR 13,7).
- Überproportionaler Rückgang des FFO 1 je Aktie resultiert aus der gestiegenen Anzahl der Aktien¹.

¹ Anzahl der Aktien für die Berechnung: 123.293.525 Aktien zum 31. Dezember 2021 und 111.595.279 Aktien zum 31. Dezember 2020
Bei Summierung von gerundeten Beträgen können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Robustes Liquiditätsprofil und solide Fremdkapitalstruktur – IMMOFINANZ –

Fälligkeitsstruktur nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2021



- Starke Liquiditätsposition von **MEUR 987,1** und weitere finanzielle Flexibilität durch eine Kreditlinie von **MEUR 100,0**
- Netto LTV auf konservativem Niveau von **36,7%** (12/2020: 37,8%)
- Finanzierungskosten (gewichteter Durchschnittszinssatz inkl. Absicherung) auf niedrigem Niveau von **1,92%** (12/2020: 1,99%)
- Restlaufzeit der Finanzierungen: **3,8 Jahre**
- Unbelastete Assets von MEUR 1.476,8 (28,6%) bzw. **MEUR 2.028,2 (35,5%)** einschließlich S IMMO Aktien auf Basis des EPRA NAV
- **Bestätigtes IG-Rating** (BBB- mit stabilem Ausblick)

	Bilanzielle Restschuld per 31.12.2021 in TEUR	Gewichteter Durchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Wandelanleihe ²	283.215,7	1,50
Unternehmensanleihen	982.115,1	2,56
Bankverbindlichkeiten ³	1.819.582,0	1,64
IMMOFINANZ	3.084.912,9	1,92

Hedgingquote **88,8%** (12/2020: 88,6%)



¹ Berechnungsgrundlage: Restschuld (Nominalbetrag)

² Wandelanleihe 2024 war zum 31. Dezember 2021 „im Geld“ und wurde in der Bilanz als kurzfristig eingestuft. Bis Ende März 2022 wurden insgesamt MEUR 284,8 gewandelt.

³ Inklusive IFRS 5

- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- **Portfolio**
- ESG
- Ausblick
- Anhang

Qualitätsportfolio mit hohem Vermietungsgrad

Portfoliowert
MEUR 5.160,8
 (12/2020: MEUR 4.978,9)

Bestandsimmobilien
MEUR 4.506,2
 (12/2020: MEUR 4.428,5)

Bruttorendite
5,9% IFRS-Miete
 (12/2020: 6,2%)

6,3% auf Basis Mietvorschreibung¹
 (12/2020: 6,6%)

Restlaufzeit Mietverträge
 (gewichtet, durchschnittlich)

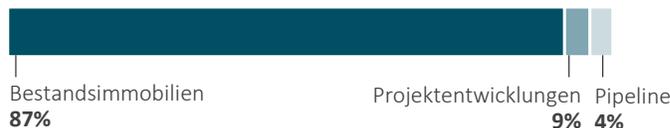
4,3 Jahre
 (12/2020: 4,2)

Portfolioaufteilung

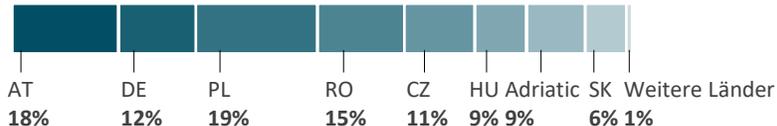
Büro und Einzelhandel



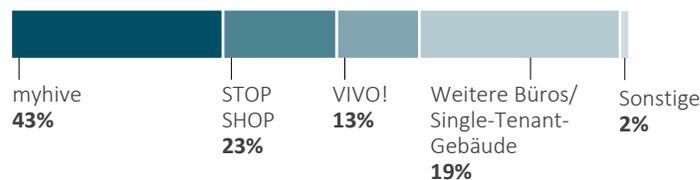
Solides Verhältnis Bestand/Developments



Investiert in Österreich, Deutschland und CEE/SEE



Klarer Fokus auf Marken

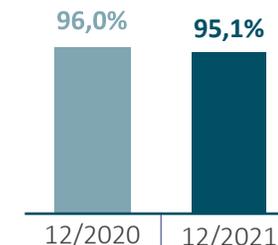


Angaben zur Segmentierung auf Basis des Portfoliowerts

– IMMOFINANZ –

Robuster Vermietungsgrad

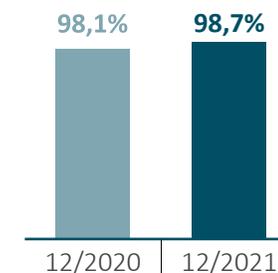
Gesamt



Büro



Einzelhandel



¹ Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group

Erfolgreich mit Marken – Wartelisten für flexible myhive-Angebote



myhive Büros

myhive Haller Gardens (HU) Ende 2021 fertiggestellt, myhive Medienhafen Alto (DE) folgt 2022; weitere Einführung von flexiblen myhive-Produkten in allen Ländern. Warteliste für mehrere flexible myhive-Standorte

27 Standorte in sieben Ländern

Vermietbare Fläche	605.946 m ²
Vermietungsgrad	91,0%
Mieterlöse Q4 2021 ¹	MEUR 20,5
Buchwert	MEUR 1.789,7
Bruttorendite IFRS/Mietvorschrift ²	4,6%/5,3%



STOP SHOP Retail Parks

Positioniert als führender Betreiber von Fachmarktzentren in Europa; jüngste Akquisition in Italien in Q1 2022 (STOP SHOP Udine mit 33.000 m²) erhöht die Gesamtzahl der Standorte auf 100 – weiteres Wachstum auf 140 geplant

99 Standorte in zehn Ländern

Vermietbare Fläche	750.135 m ²
Vermietungsgrad	98,9%
Mieterlöse Q4 2021 ¹	MEUR 22,4
Buchwert	MEUR 1.112,7
Bruttorendite IFRS/Mietvorschrift ²	8,1%/8,2%



VIVO! Shopping Center

Bequemes Einkaufen mit Unterhaltungsfaktor und den besten Einzelhandelsmarken Europas als starke Ankermieter; erfolgreiche Eröffnung des neu renovierten VIVO! Baia Mare im November 2021

10 Standorte in vier Ländern

Vermietbare Fläche	312.444 m ²
Vermietungsgrad	98,2%
Mieterlöse Q4 2021 ¹	MEUR 13,5
Buchwert	MEUR 669,4
Bruttorendite IFRS/Mietvorschrift ²	8,1%/8,5%

¹ Mieterlöse auf Basis der primären Nutzung des Objekts (Mieteinnahmen in der GuV entsprechen der tatsächlichen Nutzung des Objekts; marginale Abweichungen zur GuV sind daher möglich)

² Angaben zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group; die Differenz zur Rendite auf Grundlage der IFRS-Miete ist auf die Abgrenzung von Mietanreizen zurückzuführen, die nach IFRS linear über die Vertragslaufzeit abgegrenzt werden, in der Mietvorschrift aber nicht enthalten sind

Projektentwicklungen – Fokus auf nachhaltige und flexible – IMMOFINANZ – myhive Offices und weitere STOP SHOP Expansion



Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Vermietbare Fläche in m ²	Erw. Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erw. Mieterlöse bei Vollvermietung in MEUR	Erw. Rendite nach Fertigstellung in % ¹
Österreich	3	91,8	19,9	53,9	33.076	145,7	6,2	4,2
Deutschland	1	163,6	35,5	8,0	21.707	171,6	6,5	3,8
Polen	1	2,8	0,6	6,6	6.732	10,0	0,8	8,4
Ungarn	1	72,6	15,8	5,2	33.896	77,8	6,2	8,0
Rumänien	4	109,1	23,7	81,7	77.879	195,8	14,7	7,7
Adriatic ²	7	20,9	4,5	60,9	55.344	85,8	6,9	8,4
Aktive Projekte	17	460,8	100,0	216,2	228.634	686,7	41,3	6,1
In Vorbereitung	7	13,5						
IMMOFINANZ	24	474,3						

Projektentwicklungen: 9,2% des Portfoliowerts mit moderaten offenen Baukosten

¹ Erwartete Mieteinnahmen nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten

² Kroatien

Profitable Immobilienverkäufe im Volumen von MEUR 330

Immobilienvermarktung und Transaktionen erfolgreich fortgesetzt

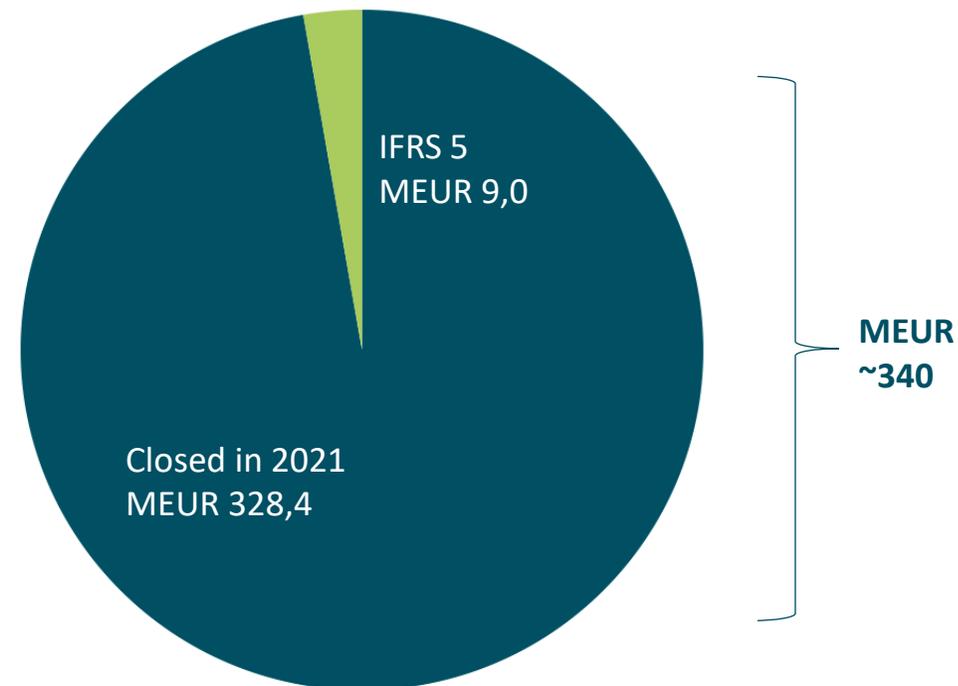
- **Immobilienverkäufe** im Wert von **MEUR 328,4** im Jahr 2021 (Asset und Share Deals)
- **Größte Transaktionen** waren der Verkauf des Cluster Produktionstechnik in Aachen sowie von acht Bürogebäuden in Polen, drei Bürogebäuden in Budapest und je einem Bürogebäude in Österreich und Tschechien
- Erlöse trugen mit MEUR 25,7 bzw. einer Rendite von 7,8% zum Finanzergebnis 2021 bei

Ausblick

- Per 31. Dezember 2021 sind Vermögenswerte mit einem Buchwert von **EUR 9,0** als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert (IFRS 5)
- Weitere zyklusoptimierte Verkäufe werden evaluiert

– IMMOFINANZ –

Immobilienverkäufe 2021



Immobilienankäufe



Ankauf eines Bukarester Bürostandorts in Toplage

- Landmark im Stadtzentrum
- Modernisierung zu einem hochwertigen und grünen myhive-Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifizierung von zumindest Gold
- Kaufpreis: MEUR 36,0
- Fertigstellung 2024

STOP SHOP wächst in Italien und Kroatien

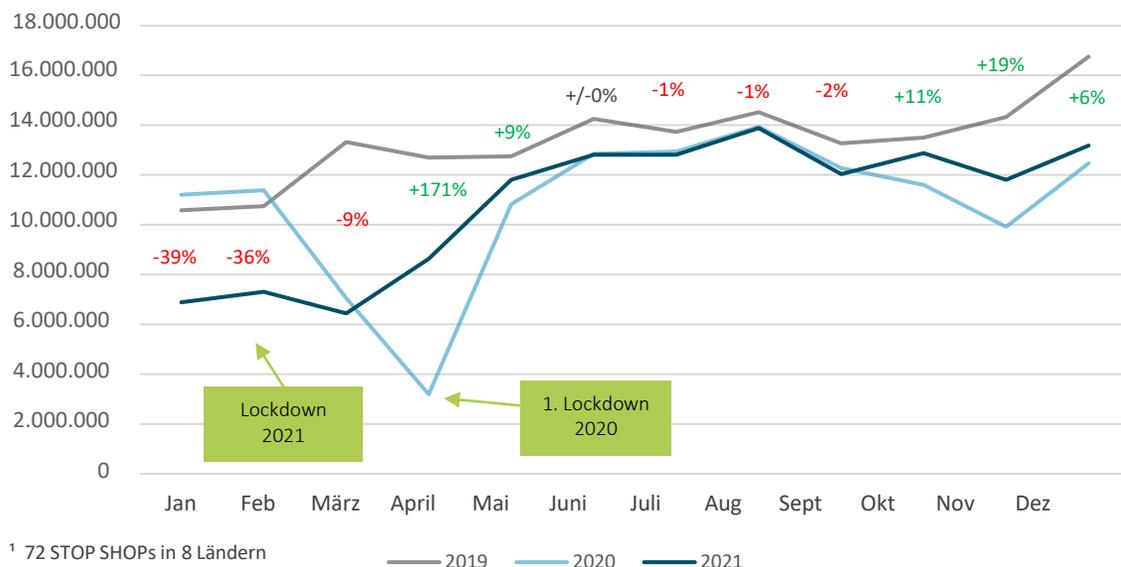
- Erwerb von zwei voll vermieteten Fachmarktzentren in Italien in San Fior (07/2021) und Udine (02/2022) mit insgesamt 60.000 m² Mietfläche
- Erwerb von mehr als 20 Grundstücken in mittelgroßen kroatischen Städten zur Sicherung des weiteren Wachstums in diesem attraktiven Markt
- Bisheriges Investitionsvolumen für diese Transaktionen: MEUR 185,0
- Weitere Investitionen von insgesamt ca. MEUR 300,0 in den beiden Ländern in den nächsten Jahren



Schnelle Erholung der Besucherzahlen nach Lockdowns – – IMMOFINANZ – STOP SHOP Umsätze wieder auf Vorkrisenniveau



Besucher pro Monat im Jahresvergleich 2019–2021 (like-for-like¹)
Prozentuelle Veränderung: 2021 vs. 2020



Besucher pro Monat im Jahresvergleich 2019–2021
Prozentuelle Veränderung: 2021 vs. 2020



Ende November 2021 waren 15% (~161.000 m²) der Einzelhandelsflächen vorübergehend geschlossen, nach 45% Ende März 2021.
Aktuell keine temporären Schließungen aufgrund von Covid-19

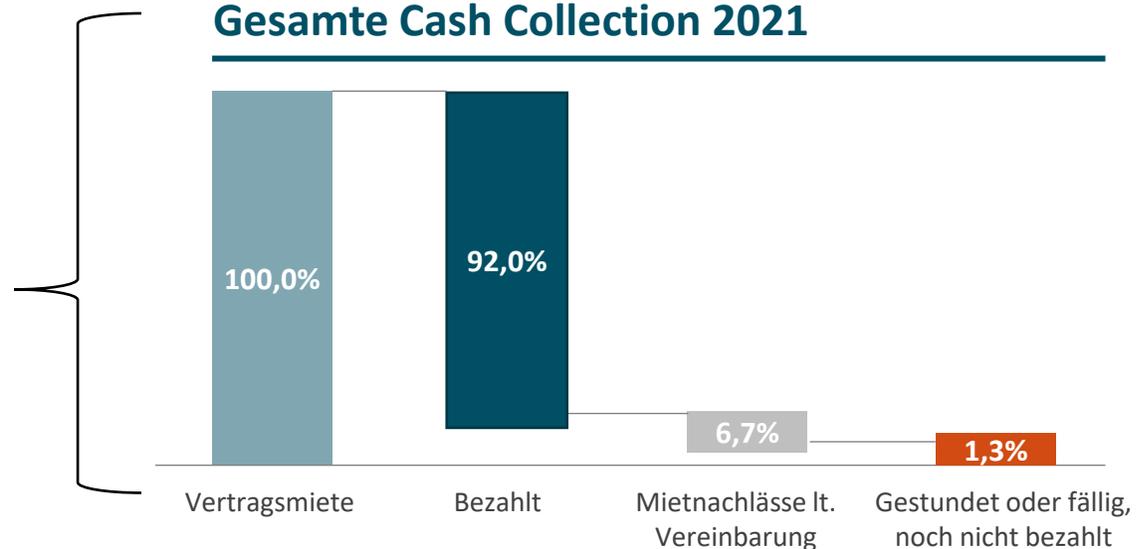
STOP SHOP (like for like)	2021 vs. 2020	2021 vs. 2019	VIVO! (like for like)	2021 vs. 2020	2021 vs. 2019
Besucherzahlen	+1%	-19%	Besucherzahlen	+12%	-20%
Umsätze	+9%	-1%	Umsätze	+23%	-12%

Verbesserung der Cash Collection¹ (Vertragsmieten)

	Gesamt	OFFICE	RETAIL
Ges. 2020	88%	94%	82%
Q1 2021	86%	92%	80%
Q2 2021	91%	97%	86%
Q3 2021	95%	97%	94%
Q4 2021	95%	96%	94%
Ges. 2021	92%	95%	89%
Ges. 2021²	99%	99%	98%

- Deutliche Verbesserung der Cash Collection im Einzelhandel im Lauf des Jahres 2021 dank erfolgreicher Verhandlungen mit Mietern
- Cash Collection inkl. Mietnachlässe beläuft sich auf hohe 99%

Gesamte Cash Collection 2021



¹ Inklusive Service Charges

² Inklusive Mietnachlässe, Stand: 8. April 2022

- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- Portfolio
- **ESG**
- Ausblick
- Anhang

Highlights 2021

– IMMOFINANZ –

Nachhaltigkeits-zertifizierungen:
Weiterer Anstieg der zertifizierten Fläche auf ~50% der Gesamtfläche



Netto-Null-Emissions-Strategie:
Emissionsfreiheit entlang der gesamten Wertschöpfungskette bis 2040 als Ziel

Ausgewählt von UN zur Teilnahme am **Weltklimagipfel 2022** als eines von 45 Unternehmen weltweit

Grüne Zertifikate
in % des Portfolios



■ Zertifiziert
■ In Vorbereitung für...

On Top Living:
Portfolioerweiterung um nachhaltiges und leistbares Wohnen

Beitritt zum **UN Global Compact**, der weltweit größten Nachhaltigkeitsinitiative von Unternehmen



ESG-Training für alle Mitarbeiter und Entwicklung einer **umfassenden ESG-Strategie**

Unsere ESG-Strategie – fünf Fokusbereiche

– IMMOFINANZ –



Unsere ESG-Strategie – ausgewählte Ziele

– IMMOFINANZ –



CO₂-REDUKTION

60% absolute Emissionsreduktion (Scope 1, 2 und 3) bis 2030 (Basisjahr 2019)

Netto-Null-Emissionen (Scope 1, 2 und 3) pro m² Fläche im eigenen Einflussbereich bis 2030

Netto-Null bis 2040 (Scope 1, 2 und 3)



ENERGIEEFFIZIENZ

Energieeffiziente Sanierungen von mindestens 5% der gesamten vermietbaren Fläche (GLA) pro Jahr

Digitalisierung der Verbrauchsdaten und flächendeckende Einführung von intelligenten Messgeräten bis 2025



ERNEUERBARE ENERGIE

Bezug von 100% erneuerbarer Energie im eigenen Einflussbereich bis 2024

Bis 2030 Photovoltaik-anlagen auf 60% der STOP SHOP Dächer



SOZIAL NACHHALTIGE RÄUME

Entwicklung einer Strategie für grüne Mietverträge und Einführung bis 2023

Entwicklung von Kriterien für nachhaltige und gesunde Räume bis 2024

Erreichen bester Gebäudezertifizierungen im Portfolio und Angleichung an die EU-Taxonomie

Aktive Beteiligung an der Weiterentwicklung von Gebäudezertifizierungen



SOZIAL NACHHALTIGE ARBEITSPLÄTZE

Förderung der Mitarbeiter, um in aktuellen und zukünftigen Funktionen entlang des Karrierepfads erfolgreich zu sein; gezielte Nachfolgeplanung

Sicherstellung der genderspezifischen und nationalen Vielfalt in der gesamten Organisation



ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE AUSWIRKUNGEN IN DER GESAMTEN LIEFERKETTE

Lieferantenbewertung: Identifikation und Bewertung der sozialen und ökologischen Auswirkungen für alle wesentlichen Lieferantengruppen bis 2023

Aufbau eines Auditprogramms zur Bewertung, Festlegung und Überwachung von Präventivmaßnahmen bis 2024

- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- Portfolio
- ESG
- **Ausblick**
- Anhang

Kontrollwechselereignisse bei Bankfinanzierungen und Anleihen

- CPI Property Group (CPIPG) erlangte im März 2022 mit über 50% der Anteile die Kontrolle über IMMOFINANZ
- Dies löste Change-of-Control (CoC) Ereignisse für bestehende Bankfinanzierungen (Kreditvolumen von MEUR 1.364 per 12/2021) und für die beiden Unternehmensanleihen 2023 und 2027 (ausstehendes Nominale von MEUR 983 per 12/2021) aus
- Je nach Volumen könnte sich für die IMMOFINANZ kurzfristig ein weiterer erheblicher Anstieg des Liquiditätsbedarfs ergeben, der auch Auswirkungen auf das geplante Portfoliowachstum und die Kapitalmarkt-Guidance für das Geschäftsjahr 2022 haben könnte
- Da eine endgültige Abschätzung des Gesamtliquiditätsbedarfs derzeit noch nicht möglich ist, wird der **Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 rechtzeitig vor der Hauptversammlung im Juli 2022** kommuniziert werden

Bankfinanzierung durch CoC betroffen

- Finanzierende Banken waren berechtigt, Kredite vorzeitig zu kündigen
- Alle berechtigten Banken haben Zustimmungserklärungen zum Kontrollwechsel abgegeben
- Einige dieser Erklärungen stehen noch unter Vorbehalt, die IMMOFINANZ erwartet aber, dass sie rechtskräftig werden
- Bislang wurde keine Bankfinanzierung vorzeitig fällig gestellt

Unternehmensanleihen durch CoC betroffen

- Anleihegläubiger haben das Recht, ihre Anleihen bis zum 25. April 2022 zu 101% des Nennwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen an das Unternehmen zu verkaufen
- Bis zum 15. April 2022 haben Anleihegläubiger ihre Verkaufsrechte für ein Volumen von MEUR 250,5 ausgeübt

Gut gefüllte Pipeline für wertschaffendes Wachstum

– IMMOFINANZ –

Starke Pipeline für weiteres Portfoliowachstum mit myhive, STOP SHOP und On Top Living für nachhaltiges, leistbares Wohnen



myhive Büros

- Erhöhung der Anzahl der myhive-Standorte in den Hauptstädten der IMMOFINANZ-Märkte
- Fokus auf innovative, flexible und nachhaltige Bürolösungen
- Multi-Tenant-Gebäude > 10.000 m²

STOP SHOP Retail Parks

- Weiteres Wachstum mit krisenresistenten Fachmarktzentren und Stärkung der führenden Position in Europa
- Mittelfristige Steigerung der vermietbaren Fläche auf 1 Mio. m² bzw. rund 140 Standorte
- Länderschwerpunkt: CEE, Adriatic und selektiv Westeuropa



On Top Living

- Verantwortungsvolle Ressourcen-Nutzung (durch Überbauung von STOP SHOPS) sowie nachhaltige Errichtung und höchste Energieeffizienz
- Wichtiger Beitrag im Kampf gegen Klimawandel, Bodenversiegelung und explodierende Wohnkosten
- Potenzial für rund 600.000 m² Wohnfläche bzw. 12.000 smarte und nachhaltige Apartments

Guidance für 2022

Unter der Annahme einer moderaten Auswirkung der Pandemie auf die Märkte und Geschäftsaktivitäten im Geschäftsjahr 2022 und in Abhängigkeit vom endgültigen Liquiditätsbedarf für Kontrollwechselereignisse

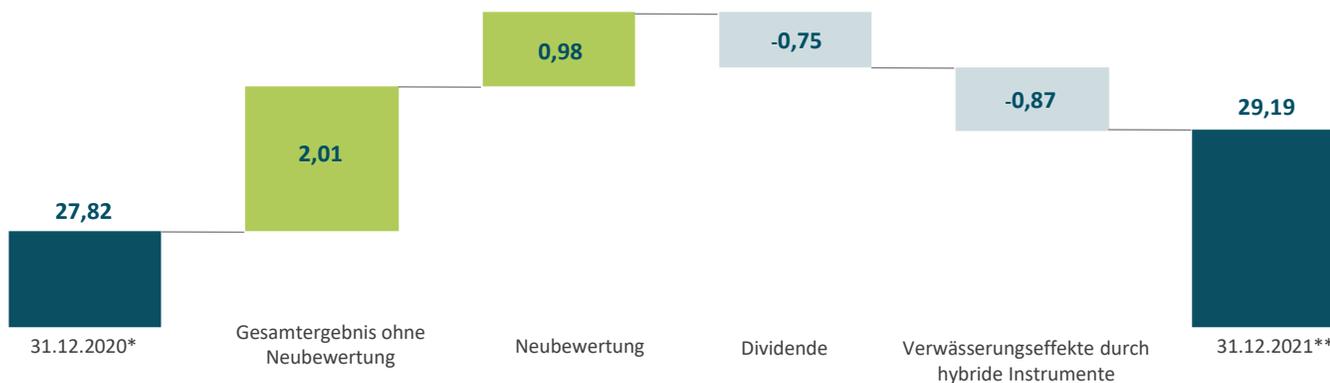
Portfolio-wachstum	<ul style="list-style-type: none">– Wachstum des Portfolios auf rund EUR 6 Mrd. durch Projektentwicklungen, Akquisitionen und die Investition eines Teils der verfügbaren Liquidität von fast EUR 1 Mrd. in Cashflow-generierende Immobilien
FFO 1	<ul style="list-style-type: none">– FFO 1 vor Steuern für 2022 soll mehr als MEUR 135 erreichen
Finanzpolitik	<ul style="list-style-type: none">– Netto-LTV: mittelfristig < 45%– Bekenntnis zum Investment-Grade-Rating
S IMMO	<ul style="list-style-type: none">– Anteil an S IMMO von ca. 26,5%– Attraktiver steuerfreier Ertrag– IMMOFINANZ hält sich bezüglich der Beteiligung an S IMMO alle strategischen Optionen offen
Dividende	<ul style="list-style-type: none">– Nachhaltiger Dividendenzahler– Dividendenausschüttung für Geschäftsjahr 2022 ca. 70% des FFO 1 vor Steuern

- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- Portfolio
- ESG
- Ausblick
- **Anhang**

EPRA NTA und Buchwert je Aktie stiegen um 5% bzw. 9%

– IMMOFINANZ –

Entwicklung EPRA NTA je Aktie in EUR

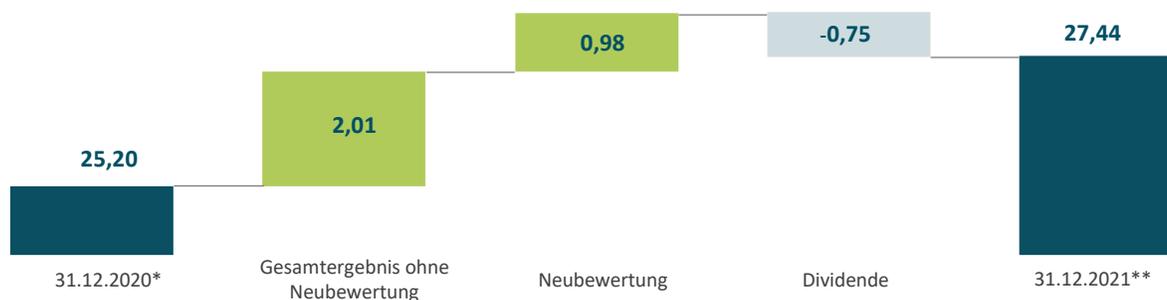


* Aktienanzahl zum 31.12.2020: 123.293.795 (unverwässert)

** Aktienanzahl zum 31.12.2021: 138.875.849 (verwässert)

EPRA NTA je Aktie
EUR 29,19
+4,9%

Entwicklung IFRS-Buchwert je Aktie in EUR



* Aktienanzahl zum 31.12.2020 : 123.293.795 (unverwässert)

** Aktienanzahl zum 31.12.2021: 123.292.767 (ohne eigene Aktien)

Buchwert je Aktie
EUR 27,44
+8,9%

GuV – signifikante Zuwächse im operativen Ergebnis und im Konzernergebnis

Werte in TEUR	2021	2020	Veränderung absolut	Veränderung in %
Mieterlöse	284.688	289.549	-4.861	-1,7%
Weiterverrechnete Betriebskosten	88.656	85.329	3.327	3,9%
Sonstige Umsatzerlöse	1.707	2.823	-1.116	-39,5%
Umsatzerlöse	375.051	377.701	-2.650	-0,7%
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-61.401	-71.849	10.448	14,5%
Betriebskostenaufwendungen	-102.691	-99.414	-3.277	-3,3%
Ergebnis aus Asset Management	210.959	206.438	4.521	2,2%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	25.710	7.934	17.776	≥ +100,0%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	18.897	-24.173	43.070	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	2.150	2.659	-509	-19,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47.654	-48.909	1.255	2,6%
Operatives Ergebnis	210.062	143.949	66.113	45,9%
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	85.893	-156.599	242.492	n/a
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	295.955	-12.650	308.605	n/a
Netto-Finanzierungsaufwand	-79.266	-61.781	-17.485	-28,3%
FX-Veränderungen und sonstiges Finanzergebnis	29.811	-16.497	46.308	n/a
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	139.831	-69.496	209.327	n/a
Finanzergebnis	90.376	-147.774	238.150	n/a
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	386.331	-160.424	546.755	n/a
Steuern	-40.494	-5.459	-35.035	≤ -100,0%
Konzernergebnis	345.837	-165.883	511.720	n/a

Like-for-like-Mieterlöse mit stabilem Trend

Auf like-for-like Basis (bereinigt um Akquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe zwecks Vergleichbarkeit mit Q4 2020) entwickelten sich die Mieteinnahmen in Q4 2021 stabil (MEUR -1,0 Mio. bzw. -1,6% auf MEUR 63,0).

Die meisten Märkte waren stabil bis leicht positiv, während der leichte Rückgang in der Region Adriatic auf einen positiven Einmaleffekt im Vorjahr zurückzuführen ist und nicht auf einen Abwärtstrend bei den Mieteinnahmen hindeutet.

Bestandsimmobilien ¹ per 31. Dezember 2021	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	Veränderung in MEUR
Österreich	22	737,8	18,0	7,9	7,7	0,3
Deutschland	1	257,4	6,3	2,1	2,1	0,0
Polen	24	980,4	23,9	15,3	15,3	0,0
Tschechien	17	534,2	13,0	7,0	6,4	0,6
Ungarn	19	382,7	9,3	7,4	6,8	0,5
Rumänien	11	575,1	14,0	11,1	11,1	0,0
Slowakei	20	326,0	7,9	5,4	6,1	-0,7
Adriatic	27	313,7	7,6	6,7	8,4	-1,7
IMMOFINANZ	141	4.107,3	100,0	63,0	64,0	-1,0
Mieteinnahmen aus verkauften/erworbenen Immobilien, Anpassungen und Entwicklungsprojekten				5,3		
IMMOFINANZ				68,3		
Büro	40	2.430,3	59,2	29,1	29,5	-0,3
Einzelhandel	101	1.677,0	40,8	33,9	34,5	-0,6
IMMOFINANZ	141	4.107,3	100,0	63,0	64,0	-1,0

¹ In die Berechnung fließen nur jene Objekte ein, die sich in beiden Zeiträumen zur Gänze im Eigentum der IMMOFINANZ befanden, d. h. es werden Ankäufe, Fertigstellungen und Verkäufe nicht berücksichtigt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Like-for-like-Neubewertung zeigt Zuwachs von 2,1%

Eine Like-for-like-Analyse (nach Bereinigung um Akquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe zwecks besserer Vergleichbarkeit) zeigt für 2021 einen positiven Bewertungseffekt von MEUR 88,4 (2020: MEUR -145,6), dies entspricht 2,1% des Buchwerts (like-for-like) Ende Dezember 2021.

Die Neubewertungsgewinne sind hauptsächlich auf Büroimmobilien in Österreich und Deutschland sowie auf STOP STOP Retail Parks zurückzuführen.

Bestandsimmobilien ¹ in MEUR per 31. Dezember 2021	Anzahl der Immobilien	Buchwert per 31. Dezember 2021	Bewertungseffekte 2021
Österreich	22	737,8	39,3
Deutschland	1	257,4	16,2
Polen	24	980,4	-1,4
Tschechien	17	534,2	9,0
Ungarn	19	382,7	3,7
Rumänien	11	575,1	13,5
Slowakei	20	326,0	-0,3
Adriatic	27	313,7	8,5
IMMOFINANZ	141	4.107,3	88,4
Büro	40	2.430,3	50,2
davon myhive	25	1.507,0	15,9
Einzelhandel	101	1.677,0	38,2
davon VIVO! Shopping Center	10	669,4	3,4
davon STOP SHOP Retail Parks	89	996,5	34,8
davon Sonstige	2	11,1	0,0
IMMOFINANZ	141	4.107,3	88,4

¹ In die Berechnung fließen nur jene Objekte ein, die sich in beiden Zeiträumen vollständig im Eigentum der IMMOFINANZ befanden, d. h. es werden Ankäufe, Fertigstellungen und Verkäufe nicht berücksichtigt.

Gesamtes Immobilienportfolio

– IMMOFINANZ –

Daten per 31. Dezember 2021	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte ¹ in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	31	817,8	91,9	29,7	939,5	18,2
Deutschland	5	470,0	163,6	0,6	634,2	12,3
Polen	26	980,4	3,3	0,0	983,6	19,1
Tschechien	20	562,0	2,3	0,0	564,4	10,9
Ungarn	23	382,7	72,6	2,7	458,0	8,9
Rumänien	35	575,1	109,7	86,7	771,6	15,0
Slowakei	21	326,0	0,0	1,2	327,1	6,3
Adriatic ²	60	392,1	30,9	47,3	470,2	9,1
Weitere Länder ³	4	0,0	0,0	12,2	12,2	0,2
IMMOFINANZ	225	4.506,2	474,3	180,3	5.160,8	100,0
		87,3%	9,2%	3,5%	100,0%	



¹ Inklusiv Immobilienvorräte (Köln, Adama) von MEUR 0.6

² In abnehmender Reihenfolge anhand des Buchwerts: Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien

³ Türkei

Bei Summierung von gerundeten Beträgen können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Bestandsimmobilien Büro

– IMMOFINANZ –

Deutschland 17,3%

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	470,0
Vermietbare Fläche in m ²	65.945
Vermietungsgrad in %	77,6
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	2,5
Bruttorendite in %	2,2

Polen 25,9%

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	702,2
Vermietbare Fläche in m ²	232.022
Vermietungsgrad in %	94,5
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	9,5
Bruttorendite in %	5,4

Österreich 24,7%

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	668,8
Vermietbare Fläche in m ²	165.129
Vermietungsgrad in %	95,9
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	6,2
Bruttorendite in %	3,7

Tschechien 13,7%

Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	372,9
Vermietbare Fläche in m ²	107.943
Vermietungsgrad in %	96,0
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	4,1
Bruttorendite in %	4,4

Slowakei 2,2%

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	58,9
Vermietbare Fläche in m ²	35.612
Vermietungsgrad in %	89,7
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	0,9
Bruttorendite in %	5,8

Ungarn 6,6%

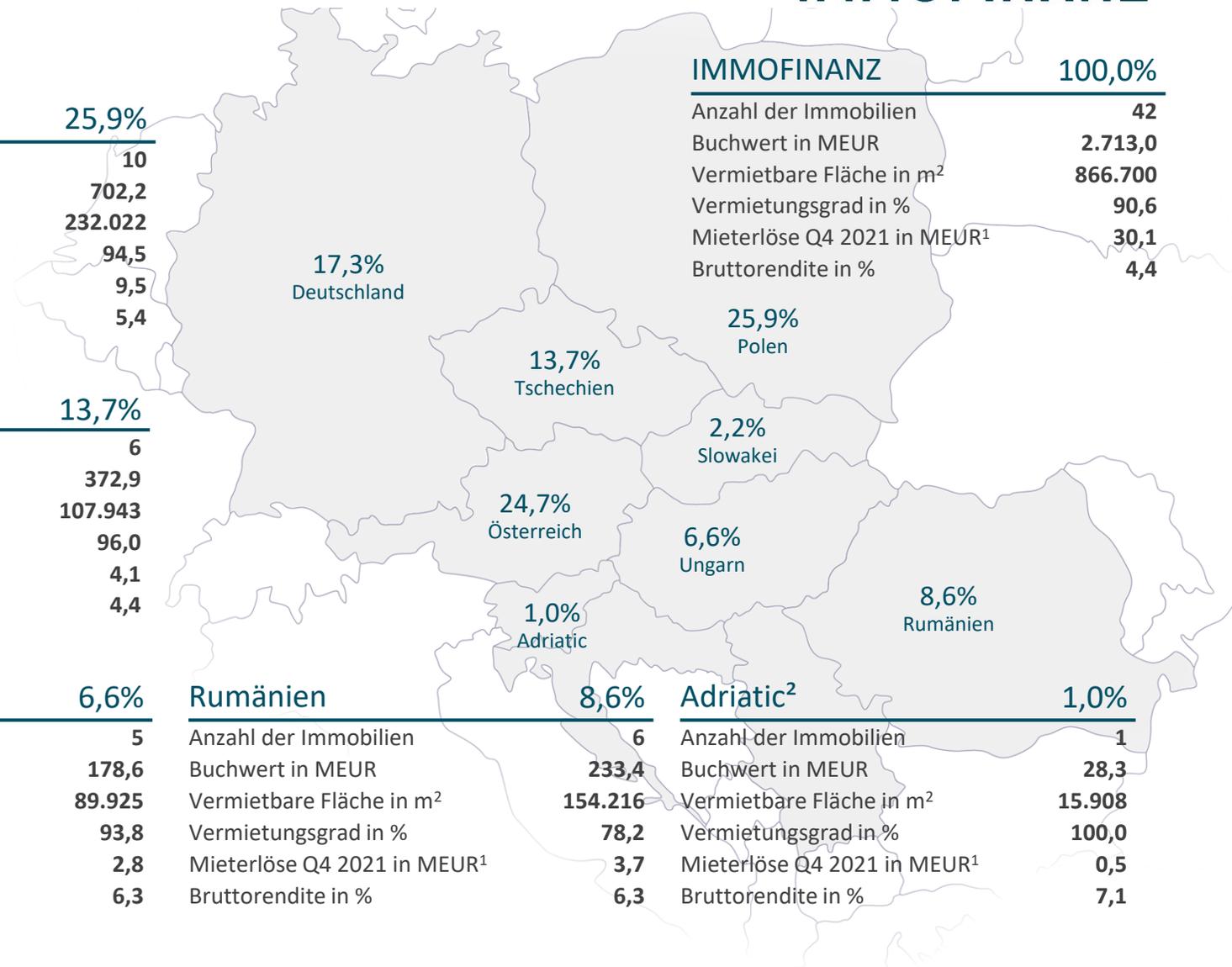
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	178,6
Vermietbare Fläche in m ²	89.925
Vermietungsgrad in %	93,8
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	2,8
Bruttorendite in %	6,3

Rumänien 8,6%

Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	233,4
Vermietbare Fläche in m ²	154.216
Vermietungsgrad in %	78,2
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	3,7
Bruttorendite in %	6,3

IMMOFINANZ 100,0%

Anzahl der Immobilien	42
Buchwert in MEUR	2.713,0
Vermietbare Fläche in m ²	866.700
Vermietungsgrad in %	90,6
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	30,1
Bruttorendite in %	4,4



Daten per 31. Dezember 2021

¹ Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzung der Immobilie (Mieteinnahmen in der GuV entsprechen der tatsächlichen Nutzung der Immobilie; Abweichungen zur GuV sind daher möglich)² Kroatien

Bestandsportfolio Retail

– IMMOFINANZ –

Tschechien 10,5%

Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	189,2
Vermietbare Fläche in m ²	112.371
Vermietungsgrad in %	99,5
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	3,3
Bruttorendite in %	7,0

Österreich 8,3%

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	149,0
Vermietbare Fläche in m ²	72.551
Vermietungsgrad in %	99,4
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	2,5
Bruttorendite in %	6,6

Ungarn 11,4%

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	204,2
Vermietbare Fläche in m ²	135.578
Vermietungsgrad in %	98,8
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	4,6
Bruttorendite in %	9,0

Polen 15,5%

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	278,2
Vermietbare Fläche in m ²	185.422
Vermietungsgrad in %	98,2
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	5,9
Bruttorendite in %	8,4

Slowakei 14,9%

Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	267,1
Vermietbare Fläche in m ²	152.464
Vermietungsgrad in %	96,6
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	4,5
Bruttorendite in %	6,7

Rumänien 19,1%

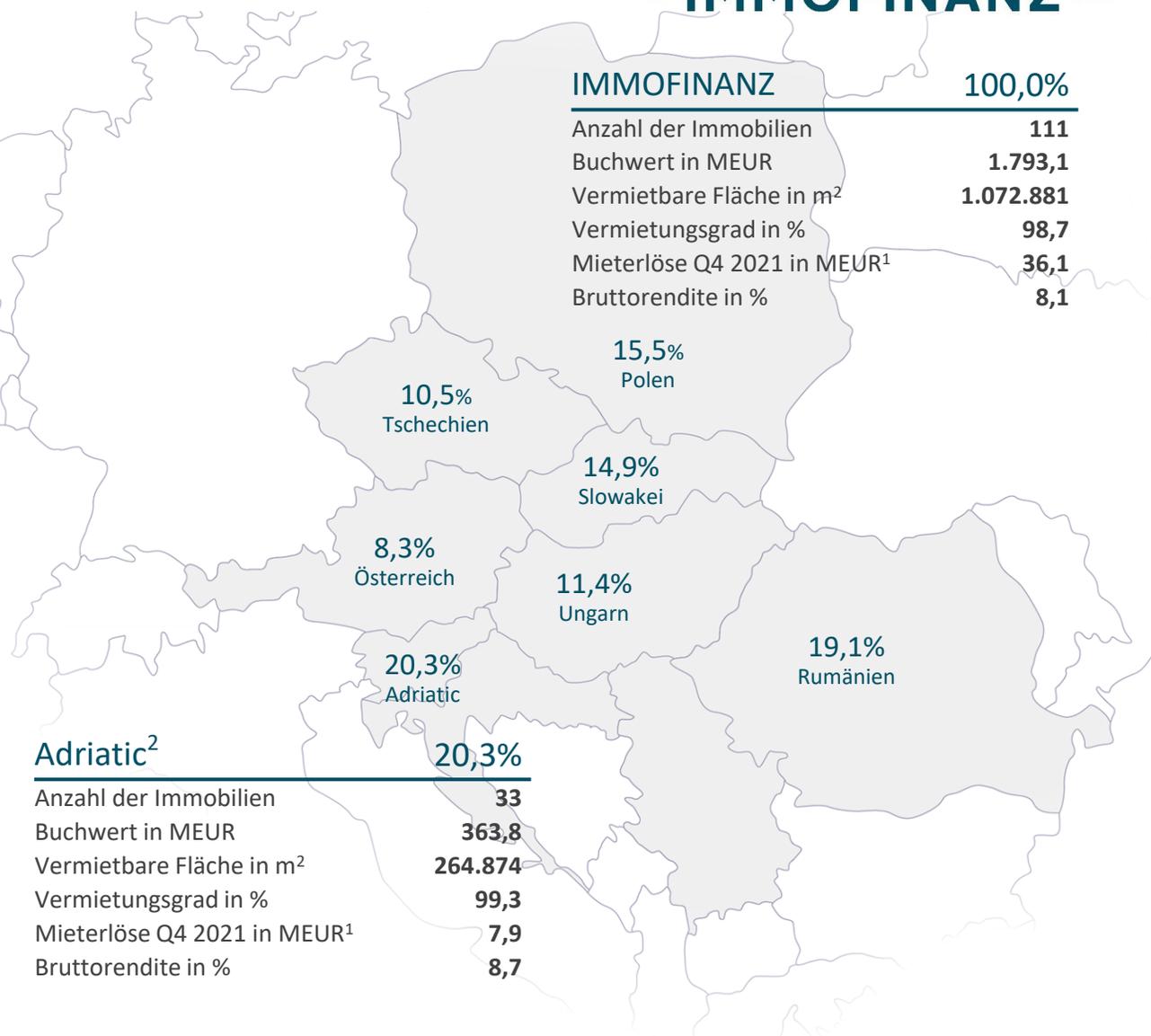
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	341,8
Vermietbare Fläche in m ²	149.599
Vermietungsgrad in %	99,4
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	7,5
Bruttorendite in %	8,8

Adriatic² 20,3%

Anzahl der Immobilien	33
Buchwert in MEUR	363,8
Vermietbare Fläche in m ²	264.874
Vermietungsgrad in %	99,3
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	7,9
Bruttorendite in %	8,7

IMMOFINANZ 100,0%

Anzahl der Immobilien	111
Buchwert in MEUR	1.793,1
Vermietbare Fläche in m ²	1.072.881
Vermietungsgrad in %	98,7
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR ¹	36,1
Bruttorendite in %	8,1



Daten per 31. Dezember 2021

¹ Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzung der Immobilie (Mieteinnahmen in der GuV entsprechen der tatsächlichen Nutzung der Immobilie; Abweichungen zur GuV sind daher möglich)² Slowenien, Serbien, Kroatien

Kennzahlen

Vermögenskennzahlen 31. Dezember 2021

Bilanzsumme	in MEUR	6.958,7
Eigenkapitalquote	in %	48,1
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.097,8
Liquide Mittel	in MEUR	987,1
Loan to Value (netto)	in %	36,7
Gearing	in %	64,2
Durchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate	in %	1,9
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,8

EPRA-Kennzahlen 31. Dezember 2021

EPRA Net Tangible Assets (NTA)	in MEUR	4.053,5
EPRA NTA je Aktie	in EUR	29,2
EPRA-Leerstandsquote	in %	5,1

Q1–4 2021

EPRA Ergebnis	in MEUR	210,4
EPRA Ergebnis je Aktie	in EUR	1,7
EPRA Ergebnis nach unternehmensspezif. Bereinigungen	in MEUR	152,1
EPRA Ergebnis je Aktie nach untern.spezif. Bereinigungen	in EUR	1,2
EPRA Net Initial Yield	in %	5,6
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	in %	6,0

Aktienkennzahlen 31. Dezember 2021

Buchwert je Aktie	in EUR	27,4
Ultimokurs der Aktie	in EUR	22,5
Abschlag Aktienkurs zum NTA je Aktie	in %	22,8
Gesamtanzahl der Aktien ¹		123.293.795
davon Anzahl eigener Aktien		1.028
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.779,0
Q1–4 2021		
Ergebnis je Aktie	in EUR	2,8
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	2,6

Ergebniskennzahlen 2021

Mieterlöse	in MEUR	284,7
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	211,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	25,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	18,9
Operatives Ergebnis	in MEUR	210,1
Neubewertungen	in MEUR	121,0
EBIT	in MEUR	296,0
Finanzergebnis	in MEUR	90,4
EBT	in MEUR	386,3
Konzernergebnis	in MEUR	345,8
FFO 1 vor Steuern	in MEUR	120,1
FFO 1 vor Steuern je Aktie	in EUR	1,0

¹ Gesamtzahl der Aktien zum 31. März 2022: 138.281.992

Kontakt und Finanzkalender

Investor Relations

Bettina Schragl

+43 1 88 090 2290

investor@immofinanz.com

Simone Korbelius

+43 1 88 090 2291

investor@immofinanz.com

Finanzkalender

Q1 Ergebnis 2022	24.05.2022 ¹
Q1 Bericht 2022	25.05.2022
29. ordentl. Hauptversammlung	12.07.2022
Q1–2 Ergebnisse 2022	24.08.2022 ¹
Q1–2 Bericht 2022	25.08.2022
Q1–3 Ergebnisse 2022	23.11.2022 ¹
Q1–3 Bericht 2022	24.11.2022

Börsensymbole

Wiener Börse	IIA
Warschauer Börse	IIA
ISIN	AT0000A21KS2
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IIA AV

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse