

# IMMOFINANZ

## Ergebnispräsentation Q1–4 2020



04/2021

- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- Status Covid-19
- Portfolio
- Ausblick
- Anhang

**96,0%**

Vermietungsgrad

-0,8 PP

(12/2019: 96,8%)

MEUR **288,6**

Mieterlöse

+3,1%

(2019: MEUR 279,9)

MEUR **206,4**

Ergebnis aus Asset Management

-0,4%

(2019: MEUR 207,3)

MEUR **4.978,9**

Portfoliowert

-2,8%

(12/2019: MEUR 5.122,1)

**6,6%**

Bruttorendite

Basierend auf  
Mietvorschreibungen

(12/2019: 6,5%)



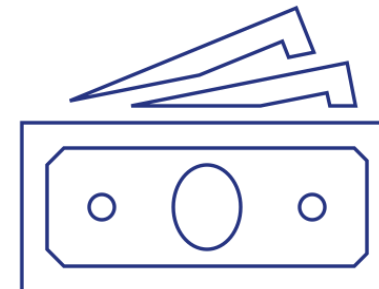
MEUR **143,9**  
Operatives Ergebnis  
-4,0%  
(2019: MEUR 149,9)

MEUR **126,1**  
FFO 1  
+0,6%  
(2019: MEUR 125,3)

MEUR **1.051,4**  
Liquide Mittel  
> +100,0%  
(12/2019: MEUR 345,1)

MEUR **-165,9**  
Konzernergebnis  
(2019: MEUR 352,1)

**37,8 %**  
Netto-LTV  
(12/2019: 43,0%)



- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- Status Covid-19
- Portfolio
- Ausblick
- Anhang

# FFO 1 vor Steuern über Vorjahresniveau

Werte in MEUR	GuV 2020	Anpassungen	FFO 2020
Ergebnis aus Asset Management	206,4	0,1	206,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	7,9	-7,9	0,0
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	-24,2	24,2	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	2,7	-0,6	2,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48,9	8,6	-40,3
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>143,9</b>	<b>24,4</b>	<b>168,3</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	-156,6	156,6	0,0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-12,7</b>	<b>181,0</b>	<b>168,3</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-147,8</b>	<b>94,5</b>	<b>-53,3</b>
<b>FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO)</b>			<b>115,0</b>
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exkl. S IMMO) in EUR			1,03
Dividende von S IMMO			13,7
<b>FFO 1 vor Steuern (inkl. S IMMO)</b>			<b>128,7</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern (inkl. S IMMO) in EUR</b>			<b>1,15</b>
<b>Unter Berücksichtigung der Zinsabgrenzung Anleihen</b>			
<b>FFO 1 vor Steuern (inkl. S IMMO)</b>			<b>128,7</b>
Zinsabgrenzung Anleihe 2027			-2,6
<b>FFO 1 vor Steuern angepasst nach der Zinsabgrenzung (inkl. S IMMO)</b>			<b>126,1</b>
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach der Zinsabgrenzung (inkl. S IMMO) in EUR			1,13
Anzahl der Aktien für die Berechnung			111.595.279

FFO 1 (vor Steuern)\*  
 MEUR **126,1** +0,6%  
 (2019: MEUR 125,3)

FFO 1 (vor Steuern)\* je Aktie  
 EUR **1,13** -4,2%  
 (2019: EUR 1,18)

\*In dieser FFO 1-Berechnung ist die Zinsabgrenzung in Höhe von MEUR -2,6 für die im Oktober 2020 begebene Benchmark-Anleihe 2027 enthalten. Die erste jährliche Kuponzahlung für diese Anleihe erfolgt am 15. Oktober 2021.

Der Rückgang des FFO 1 je Aktie resultiert aus der gestiegenen Anzahl der Aktien<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien: 111.595.279 für 2020 (zeitlich gewichtet aufgrund von Kapitalmaßnahmen) bzw. 106.567.143 für 2019  
 Bei der Summierung von gerundeten Beträgen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

## GuV – Mieterlöse gestiegen, Ergebnis aus AM trotz Kriseneffekten stabil

	2020 in MEUR	2019 in MEUR	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Mieterlöse</b>	288,6	279,9	8,7	3,1
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	206,4	207,3	-0,9	-0,4
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	7,9	-5,1	13,0	n/a
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	-24,2	-12,4	-11,8	-95,3

- Höhere Mieterlöse aufgrund des Portfoliowachstums in der zweiten Jahreshälfte 2019
- Krisenbedingter Anstieg der Forderungsabschreibungen aus Asset Management auf MEUR -29,2 (2019: MEUR -2,2) führte zu deutlich höheren Immobilienaufwendungen von MEUR -71,9 (2019: MEUR -57,4). Einsparungen konnten das kompensieren
- Immobilienverkäufe mit einem Volumen von MEUR 109,8 im Jahr 2020 – Verkauf einer deutschen Büroimmobilie wirkte sich sehr positiv aus
- Bewertungsergebnis von Projektentwicklungen in Höhe von MEUR -21,2 (2019: MEUR 1,5) reflektiert Covid-19-bedingten Anstieg der Markttrenditen sowie höhere Kosten bei einzelnen Projekten

# GuV – Bewertungsergebnis spiegelt Covid-19-Einfluss wider

	2020 in MEUR	2019 in MEUR	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Operatives Ergebnis</b>	143,9	149,9	-5,9	-4,0
<b>Bewertungsergebnis</b> aus Bestandsimmobilien	-156,6	195,7	-352,3	n/a

- Abwertung entspricht rund 3,5% des Bestandsportfolios per 31. Dezember 2020 (Retail: 4,3% des Buchwerts; Office: 3,2% des Buchwerts)

## Bewertungsergebnis – Länder

in MEUR	Buchwert 31.12.2020	Bewertungsergebnis 2020
AT	712,4	-16,1
DE	530,4	2,0
PL	977,8	-67,2
CZ	567,5	-1,2
SK	323,7	-8,7
HU	396,4	-13,2
RO	611,7	-47,0
Weitere Länder	308,6	-5,2
<b>Gesamt</b>	<b>4.428,5</b>	<b>-156,6</b>

## Bewertungsergebnis – Assetklassen

in MEUR	Buchwert 31.12.2020	Bewertungsergebnis 2020
Büro	2.749,9	-89,1
Einzelhandel	1.671,1	-71,0
Weitere	7,4	3,5
<b>Gesamt</b>	<b>4.428,5</b>	<b>-156,6</b>

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



## GuV – Konzernergebnis daher insgesamt belastet

	2020 in MEUR	2019 in MEUR	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Finanzergebnis</b>	-147,8	4,5	-152,2	n/a
davon Netto-Finanzierungsaufwand	-61,8	-63,4	1,6	2,5
davon Ergebnis aus Beteiligungen gem. Equity-Methode	-69,5	78,4	-147,9	n/a
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	-160,4	350,1	-510,5	n/a
<b>Konzernergebnis</b>	-165,9	352,1	-518,0	n/a
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	-1,5	3,37	4,9	n/a

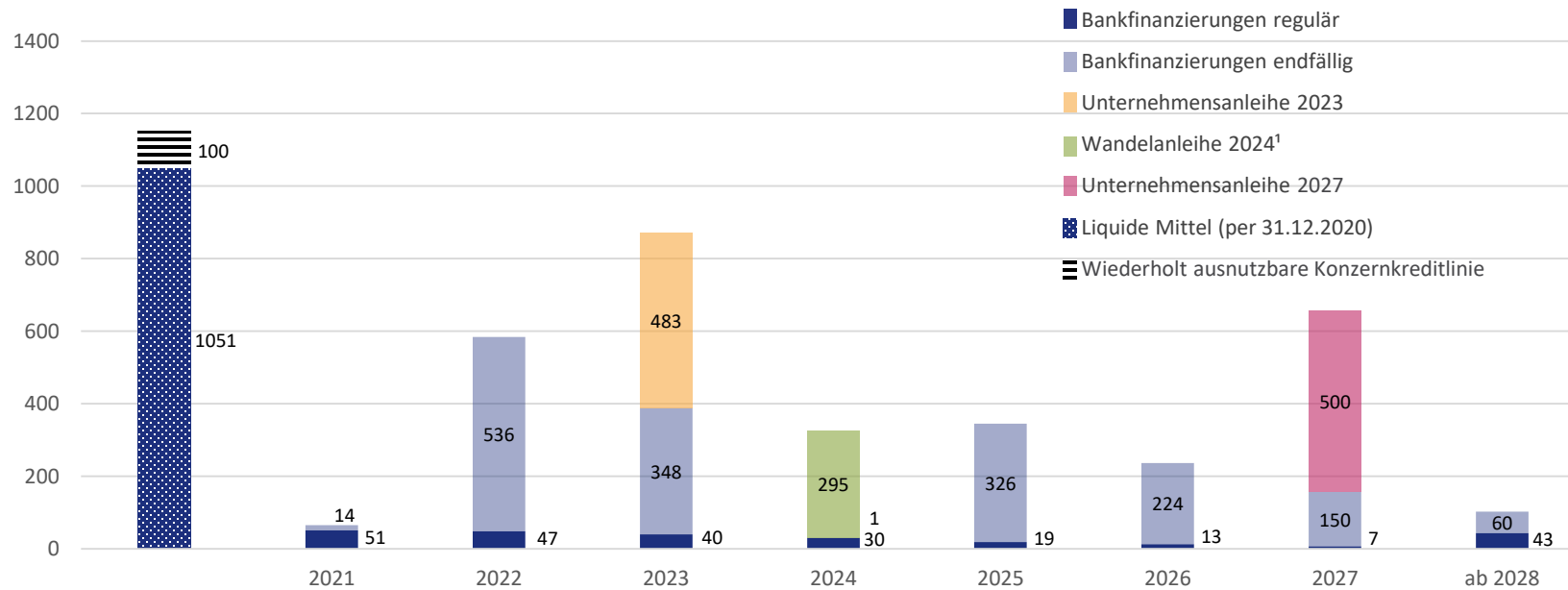
- Netto-Finanzierungsaufwand ist trotz eines um rund 12% höheren Finanzierungsvolumens auf MEUR -61,8 gesunken
- Infolge des anhaltenden Kursrückgangs der S IMMO-Aktie wurde der Buchwert der Beteiligung um MEUR -88,6 abgewertet. Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen MEUR -69,5, davon entfallen MEUR -73,1 Mio. auf die S IMMO
- Aufgrund der Kurserholung der S IMMO-Aktie bis Ende März ist mit einer Aufwertung per Ende Q1 2021 zu rechnen<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Per 31. März 2021 kann es zu einer Aufwertung der Beteiligung bis maximal zur Höhe des erzielbaren Betrags von EUR 459,8 Mio. (auf Basis des Schlusskurses von EUR 21,45 am 31. März 2021) kommen.

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

# Robustes Liquiditätsprofil und diversifizierte Fremdkapitalstruktur

## Fälligkeitsstruktur nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2020



**Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31. Dezember 2020**

**Gewichteter Durchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in %²**

Wandelanleihen³	291.055,3	1,50
Anleihen	978.050,6	2,56
Bankverbindlichkeiten⁴	1.901.810,1	1,77
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>3.170.916,0</b>	<b>1,99</b>

¹ Wandelanleihe 2024 war zum 31. Dezember 2020 nicht „im Geld“. Sie wird im Jahr der Endfälligkeit, d. h. 2024, ausgewiesen; die Anleihegläubiger haben eine Verkaufsoption am 22. Januar 2022.

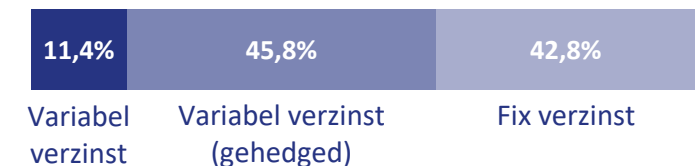
² Auf Basis der nominellen Restschuld (exkl. Pflichtwandelanleihe)

³ Wandelanleihe 2024 (Kuponreduktion auf 1,5% nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings) sowie zukünftige Kuponzahlungen der Pflichtwandelanleihe 2023, die als Fremdkapital klassifiziert sind

⁴ Inklusive IFRS 5

- Kapitalmaßnahmen im Juli und Begebung einer Benchmark-Anleihe im Oktober 2020 führen zu starkem Anstieg der Liquidität auf **MEUR 1.051**
- Kreditlinie über **MEUR 100** bietet weitere finanzielle Flexibilität
- Netto-LTV deutlich auf **37,8%** reduziert (12/2019: 43,0%)
- Finanzierungskosten auf niedrigem Niveau von **1,99%** (12/2019: 1,91%)
- Restlaufzeit der Finanzierungen auf **4,3 Jahre** erhöht (12/2019: 4 Jahre)
- Unbelasteter Asset Pool in Höhe von MEUR 1.482,8 (**28,9%**) bzw. MEUR 1.957,1 (**34,9%**) inkl. S IMMO-Aktien (auf Basis EPRA NAV)

**Hedgingquote: 88,6%** (12/2020: 90,7%)



- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- **Status Covid-19**
- Portfolio
- Ausblick
- Anhang

## Aktives Management zur Minimierung der Kriseneffekte (I)

**Operative  
Maßnahmen –  
Positionierung  
als starker und  
verlässlicher  
Partner unserer  
Mieter**

Vereinbarungen mit allen großen Retailern für den ersten Lockdown –  
Vertragsverlängerungen für **438.400 m<sup>2</sup>** als Kompensation (d. s. 43%  
der gesamten Einzelhandelsflächen)

**Starke Rent Collection:** 88% der Vertragsmieten bezahlt, 11%  
Nachlässe, nur 1% gestundet oder ausständig für 2020

Unverändert hoher Vermietungsgrad (**96%** insgesamt, **98,6%** STOP  
SHOP)

Primär Covid-19-bedingte Forderungsabschreibungen aus AM von  
**MEUR 29,2** im Jahr 2020 **unterstützen Mieter** in der Krise

**Rasche Erholung** der Besucherfrequenz und höherer Umsatz pro  
Einkauf nach Wiedereröffnungen

Hocheffektive Social-Media-Aktivitäten: STOP SHOP mit 12% **höherer  
Nettoreichweite** auf 900.000 Follower und VIVO! 25% auf nahezu  
2 Mio. Follower gewachsen (exkl. Mehrfachkontakte)

Effiziente Back-to-Office-Konzepte sowie Roll-out **flexibler myhive-  
Produkte**

## Aktives Management zur Minimierung der Kriseneffekte (II)

### Finanzielle Maßnahmen zur Stärkung von Liquidität und Kapital

Einsparungen von **MEUR 12,6** bei den Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen durch Aufschub bzw. Reduktion nicht-zeitkritischer Instandhaltungs- und Marketingmaßnahmen

Weitere Einsparungen von **MEUR 2,5** bei den Betriebskosten

Steuerstundungen und -ersparnisse von **MEUR 9,4** im Jahr 2020

Zusätzliche Liquidität aus bereits abgeschlossenen (Buchwert MEUR 109,8) bzw. unterschriebenen Immobilienverkäufen (MEUR 163,4)

Abschluss einer revolvingierenden Kreditlinie in Höhe von **MEUR 100** im März 2020

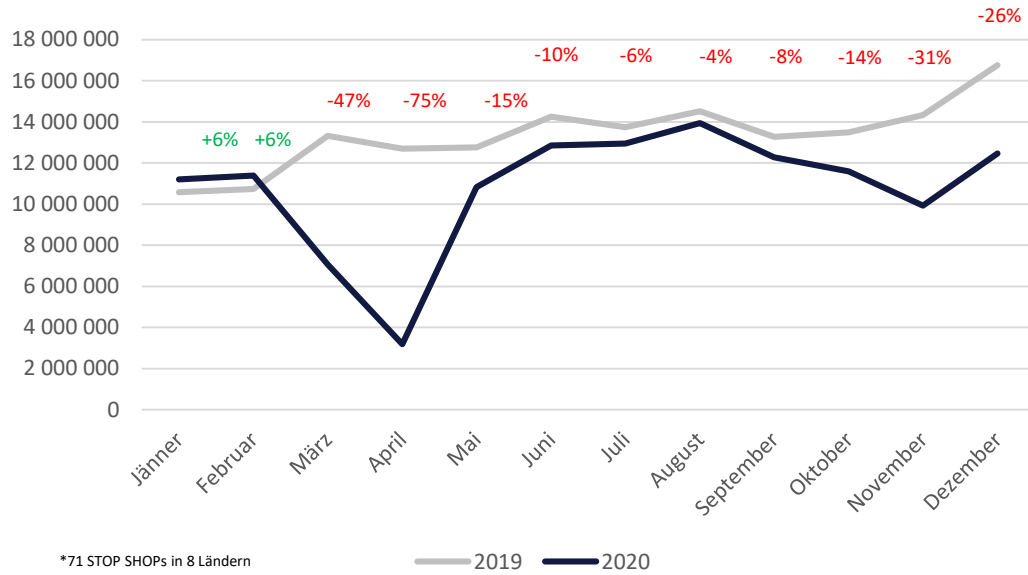
Aktienplatzierung und Emission einer Pflichtwandelanleihe im Juli 2020 bringen **MEUR 356**; Emission einer Benchmark-Anleihe im Volumen von **MEUR 500** im Oktober 2020

Aussetzung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019 stärkt das Eigenkapital

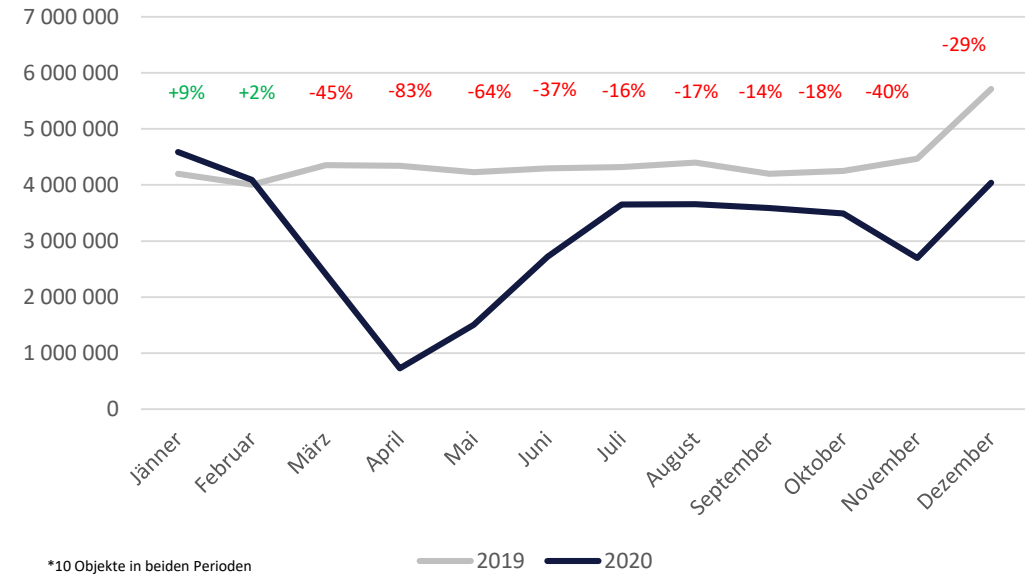
# Rasche Erholung im Sommer, neue Lockdowns dämpfen Entwicklung



Besucher pro Monat im Jahresvergleich 2019/2020 (like-for-like\*)



Besucher pro Monat im Jahresvergleich 2019/2020\*



Besucherzahlen unter dem Niveau von 2019, jedoch höherer Umsatz pro Einkauf, speziell in STOP SHOPS:

STOP SHOP (like-for-like)	2020 vs. 2019	bereinigt um Lockdowns
Footfall	-17,0%	-8,5% <sup>1</sup>
Umsätze	-7,0%	+1,0% <sup>2</sup>

VIVO! (like-for-like)	2020 vs. 2019	Bereinigt um Lockdowns
Footfall	-29,0%	-18,8% <sup>1</sup>
Umsätze	-26,0%	-14,0% <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Bereinigt um folgende Lockdown-Zeiten: AT, CZ, PL, SI: März, Apr., Nov; HU, RS: März, Apr.; SK: März, Apr., Dez.; RO: Apr., Mai  
<sup>2</sup> Umsätze während der Lockdown-Zeiten wurden 2019 und 2020 gleichermaßen eliminiert.

# Office: Covid-19 bremst Nachfrage und verstärkt bestehende Trends

## Aktuelle Situation

- Neuvermietungen erreichen 2020 trotz pandemie-bedingt gebremster Nachfrage ca. 155.000 m<sup>2</sup> (ca. 16,5% der vermietbaren Büroflächen); gegenüber 2019 bedeutet dies ein Plus von 3,5%
- AUVA (bedeutendste Unfallversicherung Österreichs) schließt Mietvertrag mit 5+2 Jahren Laufzeit über 10.000 m<sup>2</sup> im myhive Wienerberg ab
- Vertragsverlängerung über ca. 10.000 m<sup>2</sup> mit einem ungarischen Softwareentwicklungsunternehmen in Budapest
- Büromieter je nach Branche unterschiedlich stark betroffen; Tourismus, Restaurants & Cafés, Entertainment, Fitness als Hauptleidtragende (Covid-19-betroffene Sektoren machen ca. 7,0% der vermieteten Flächen aus)
- Ablehnung opportunistischer Anfragen nach Mietreduktion, jedoch temporäre Unterstützung betroffener Mieter



## „Neue Normalität“ im Office-Segment

- Covid-19 als Katalysator für Digitalisierung und höhere Flexibilität
- Homeoffice pandemiebedingt ein Thema, wird aber wieder deutlich abnehmen, da die persönliche Interaktion essenziell für Innovation, Produktivität, Ausbildung junger Mitarbeiter und Unternehmenskultur ist

# Flexible myhive-Büroprodukte – die perfekte Lösung in unsicheren Zeiten

Volle Flexibilität für Unternehmen, da sie ...

- ... nur für die Fläche bezahlen, die sie benötigen, und sich rasch an veränderte Anforderungen anpassen können
- ... nicht an langfristige Verträge gebunden sind
- ... hochwertige Büroflächen rasch und ohne lange Planungsphasen beziehen können
- ... All-inclusive-Services genießen und sich voll auf ihr Geschäft konzentrieren können

myhive Markenvideo: [hier](#) klicken

- Workspace in **jeder Größe** – ganzes Büro, einzelner Büroraum oder nur Arbeitsplatz
- Mietverträge ab **einem Monat**
- **Workspace on demand**
- In **jedem myhive** arbeiten
- **Voll möbliert und serviciert**
- Monatsmiete **all-inclusive**



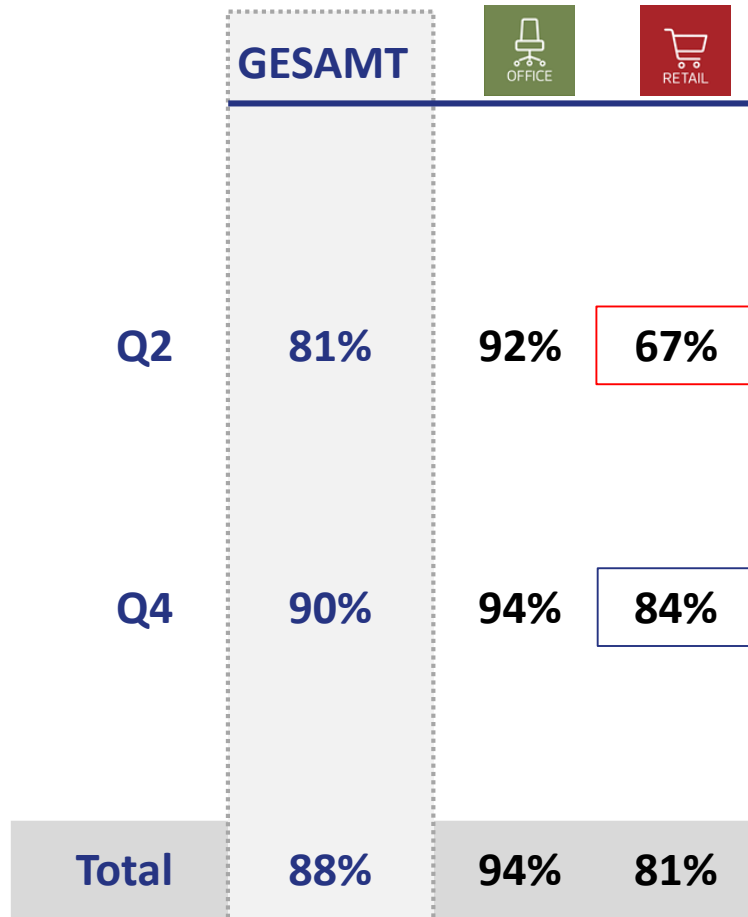
Passen Sie Ihre  
Bürogröße monatlich an.

myhive-offices.com



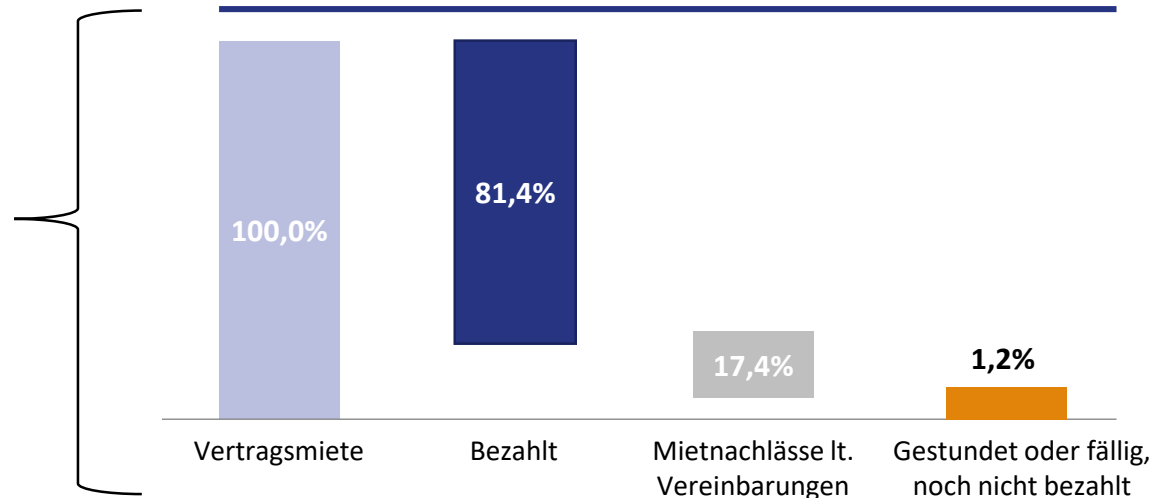


# Starke Cash Collection<sup>1</sup> von 88% im Jahr 2020 (Vertragsmieten)



Cash Collection dank der mit den Einzelhändlern geschlossenen Vereinbarungen (einmalige Nachlässe) im vierten Quartal deutlich besser als im ersten Lockdown

## Collection Retail 2020



<sup>1</sup> Inklusive Service Charges

- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- Status Covid-19
- **Portfolio**
- Ausblick
- Anhang

# Überblick – Vermietungsgrad unverändert hoch

**Portfoliowert**  
**MEUR 4.978,9**  
 (12/2019: MEUR 5.122,1)

**Bestandsimmobilien**  
**MEUR 4.428,5**  
 (12/2019: MEUR 4.749,5)

**Bruttorendite**  
**6,2% IFRS-Miete** (12/2019: 6,2%)  
**6,6% auf Basis Mietvorschreibung<sup>1</sup>**  
 (12/2019: 6,5%)

**Restlaufzeit Mietverträge**  
 (gewichtet, durchschnittlich)  
**4,2 Jahre**  
 (12/2019: 4,3)

## Portfoliosegmentierung

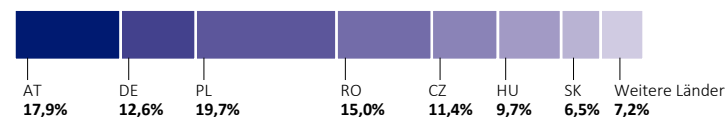
Portfolio-Aufteilung Büro und Einzelhandel



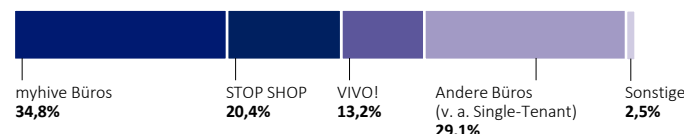
Solides Verhältnis Bestand & Developments



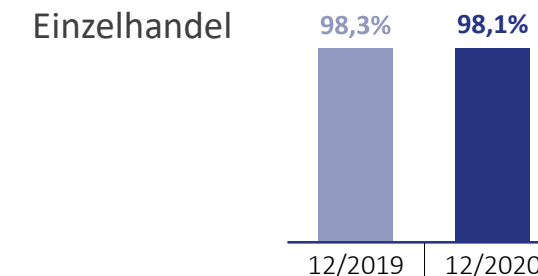
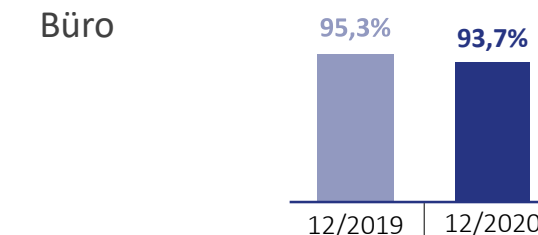
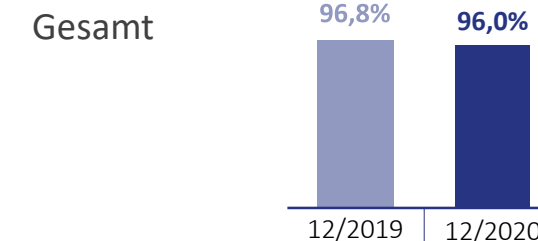
Investiert in Österreich, Deutschland und CEE



Klarer Fokus auf drei Marken



## Robuster Vermietungsgrad



<sup>1</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group

Angaben zur Segmentierung auf Basis des Portfoliowerts

# Erfolgreich mit drei Marken



## myhive Büros

Eröffnung von fünf mycoworks in Wien, Warschau und Prag – Rebranding des Warsaw Spire abgeschlossen, Palmovka und Empark folgen

### 21 Standorte in sechs Ländern

Vermietbare Fläche	490.910 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	93,0%
Mieterlöse im Q4 2020 <sup>1</sup>	MEUR 18,1
Buchwert	MEUR 1.400,8
Bruttorendite IFRS	5,2%
Rendite Mietvorschreibung <sup>2</sup>	5,7%



## STOP SHOP Retail Parks

Positionierung als führender Retail-Park-Betreiber in Europa – Akquisition von acht Retail Parks Ende 2020 in Österreich, Tschechien, Serbien und Kroatien

### 93 Standorte in neun Ländern

Vermietbare Fläche	688.750 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	98,6%
Mieterlöse im Q4 2020 <sup>1</sup>	MEUR 21,0
Buchwert	MEUR 1.001,7
Bruttorendite IFRS	8,4%
Rendite Mietvorschreibung <sup>2</sup>	8,5%



## VIVO! Shopping Center

Bequemes Einkaufen mit Entertainment-Faktor – Europas beste Retail-Marken als starke Ankermieter

### 10 Standorte in vier Ländern

Vermietbare Fläche	314.106 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	97,3%
Mieterlöse im Q4 2020 <sup>1</sup>	MEUR 13,4
Buchwert	MEUR 658,6
Bruttorendite IFRS	8,2%
Rendite Mietvorschreibung <sup>2</sup>	8,4%

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

<sup>2</sup> Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group; Differenz zu Rendite IFRS-Miete erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden, in der Mietvorschreibung aber nicht enthalten sind

# Projektentwicklungen – erste flexible myhive-Büros in Wien erfolgreich eröffnet



Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Erw. Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erw. Mieterlöse bei Vollvermietung in MEUR	Erw. Rendite nach Fertigstellung % <sup>1</sup>
Österreich	2	96,5	32,1	0,2	25.871	96,7	4,1	4,2
Deutschland	1	94,0	31,2	40,8	21.707	162,8	5,9	4,3
Ungarn	1	65,3	21,7	13,6	34.218	78,9	6,3	7,9
Rumänien	2	38,5	12,8	3,0	27.790	41,5	3,7	8,8
Kroatien	1	6,5	2,2	4,6	6.763	11,0	1,0	8,6
<b>Aktive Projekte</b>	<b>7</b>	<b>300,8</b>	<b>100,0</b>	<b>62,2</b>	<b>116.349</b>	<b>391,1</b>	<b>20,8</b>	<b>5,7</b>
In Vorbereitung	8	57,9						
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>15</b>	<b>358,6</b>						

Projektentwicklungen: 7,2% des Portfoliowerts mit geringen offenen Baukosten

<sup>1</sup> Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten

# Immobilienverkäufe

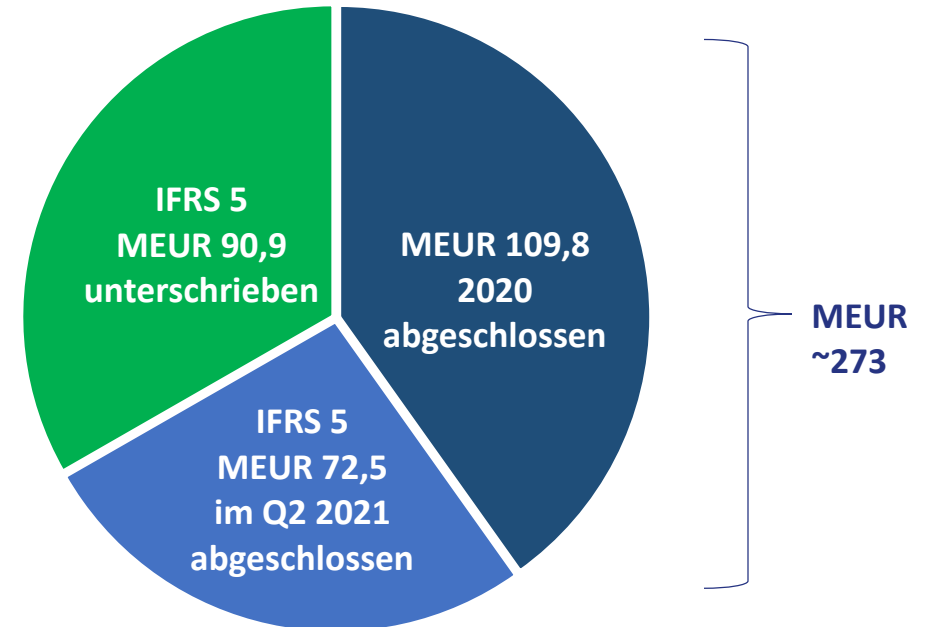
## Immobilienvermarktung und Transaktionen erfolgreich fortgesetzt

- **Immobilienverkäufe** im Volumen von **MEUR 109,8** im Jahr 2020 abgeschlossen (Asset und Share Deals)
- **Größte Transaktionen** waren der Verkauf eines Bürogebäudes in Warschau (Käufer: CPI) und eines Bürogebäudes in Düsseldorf (Käufer: Deka), beide deutlich über dem Buchwert

## Ausblick

- Per 31. Dezember 2020 sind Vermögenswerte mit einem Buchwert von **MEUR 163,4** als „zur Veräußerung“ klassifiziert (IFRS 5) – überwiegend Bürogebäude in Polen; zu allen Transaktionen liegen bereits Vertragsabschlüsse vor
- Das Closing für den Verkauf von vier Bürogebäuden in Warschau fand im April 2021 statt. Der Verkaufspreis betrug **MEUR 72,5**

## Immobilienverkäufe 2020



# ESG – Highlights des Jahres (I)

## Environmental

- Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion des CO<sub>2</sub>-Footprints
  - Energieintensität **um 9,4%<sup>1</sup>** und Wasserintensität **um 8,6%<sup>1</sup> reduziert**
  - Start des Roll-outs von **Photovoltaik-Anlagen** für unsere STOP SHOPS
  - Langfristige Strategie zu Detailzielen und Zeitplan für die Klimaneutralität unseres Portfolios wird derzeit extern evaluiert und soll in den nächsten Monaten präsentiert werden
- Nachhaltigkeitszertifikate als Indikatoren für die Umweltauswirkungen von Gebäuden:
  - **~40%** des Portfolios bereits zertifiziert bzw. in Vorbereitung
  - **„STOP SHOP goes green“**: Start des Zertifizierungsprozesses für unser Retail-Park-Portfolio mit dem ersten BREEAM-Zertifikat für den STOP SHOP Lazarevac
- Weitere Initiativen umfassen: Roll-out von Ladestationen für E-Fahrzeuge, Pilotprojekte für Brauchwassernutzung und Urban-Forest-Projekte



<sup>1</sup> je kWh/m<sup>2</sup> bzw. Liter/m<sup>2</sup>

# ESG – Highlights des Jahres (II)

## Social and Governance

- **Rasche Unterstützung** für unsere Mieter, Mitarbeiter und lokalen Communities während der Covid-19-Pandemie
  - Temporäre Mietnachlässe für von Lockdowns betroffene Mieter
  - Erweiterung des myhive-Bürokonzepts um flexible Produkte; Mieter können dadurch rasch auf veränderte Anforderungen oder auf Zeiten größerer Unsicherheit reagieren
  - Diverse Maßnahmen zur Unterstützung lokaler Communities, z. B. kostenloser Lieferservice für STOP SHOPS, Blutspende-Aktionen, Unterstützung von Einsatzkräften
  - Regelmäßige Covid-19-Tests für Mitarbeiter, Social-Distancing-Konzepte und temporäres Homeoffice
  - Keine Kurzarbeit oder Mitarbeiterreduktion erforderlich
- Unterstützung der **Sustainable Development Goals** (SDGs) der Vereinten Nationen sowie Integration entsprechender Unterziele in unsere ESG-Strategie
- **Verbesserung des ESG-Ratings:** ESG Risk Rating von 15,6 von Sustainalytics (auf einer Skala von 0 bis 100) bescheinigt niedriges Risiko
- IMMOFINANZ erhält „**Most Improved Award**“ von EPRA für Nachhaltigkeits-Reporting – weitere Verbesserungen in Vorbereitung





- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- Status Covid-19
- Portfolio
- **Ausblick**
- Anhang

# Dividende und Hauptversammlung

## Dividendenvorschlag

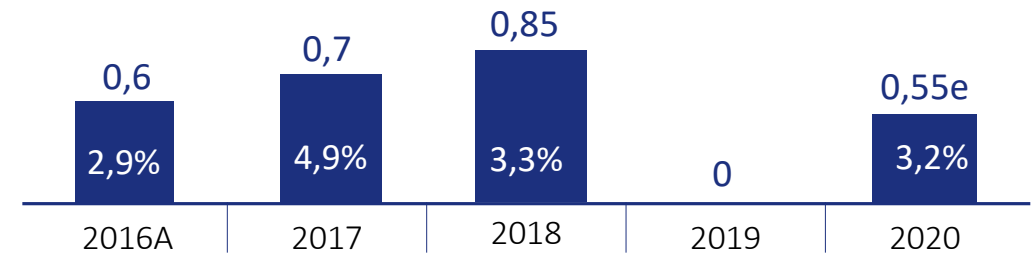
- Nach der Aussetzung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019 wegen der Covid-19-Pandemie wird der Vorstand der 28. ordentlichen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,55 je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 vorschlagen.
- Dies entspricht einer Dividendenrendite von ca. 3,2% bezogen auf den Schlusskurs zum Jahresende 2020.

## Hauptversammlung

- Die Hauptversammlung am 18. Juni 2021 wird aus Sicherheitsgründen erneut als „virtuelle Covid-19-Hauptversammlung“ ohne physische Präsenz der Aktionäre abgehalten.

## Dividende je Aktie und Dividendenrendite<sup>1</sup>

in EUR



<sup>1</sup>Basis: Schlusskurs des jeweiligen Geschäftsjahres

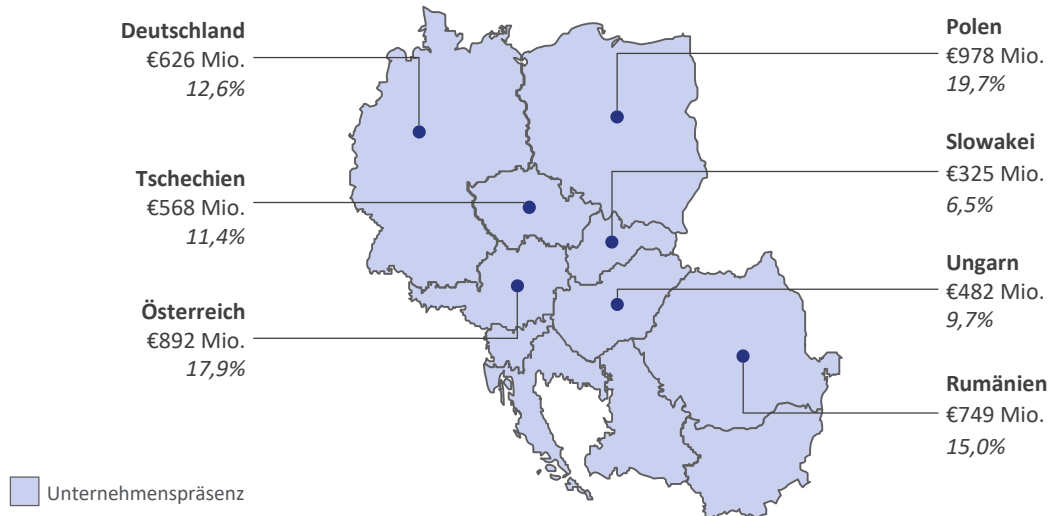
Freiwilliges  
Übernahmeangebot  
für S IMMO  
Transaktionsübersicht

# IMMOFINANZ – Unternehmensübersicht

## Übersicht

- Die 1990 gegründete IMMOFINANZ hat ihren Sitz in Wien und ist ein führendes Unternehmen im Bereich Gewerbeimmobilien mit Fokus auf die Segmente Büro (ca. 64% nach Buchwert) und Einzelhandel (ca. 34%) in ausgewählten Ländern West-, Zentral- und Osteuropas
- Unter den größten Anbietern im Bereich Gewerbeimmobilien in Europa mit einem Portfoliowert von €5 Mrd. <sup>(1)</sup> und starker Marktposition in den jeweiligen Kernregionen
- IMMOFINANZ ist seit 1994 an der Wiener Börse gelistet

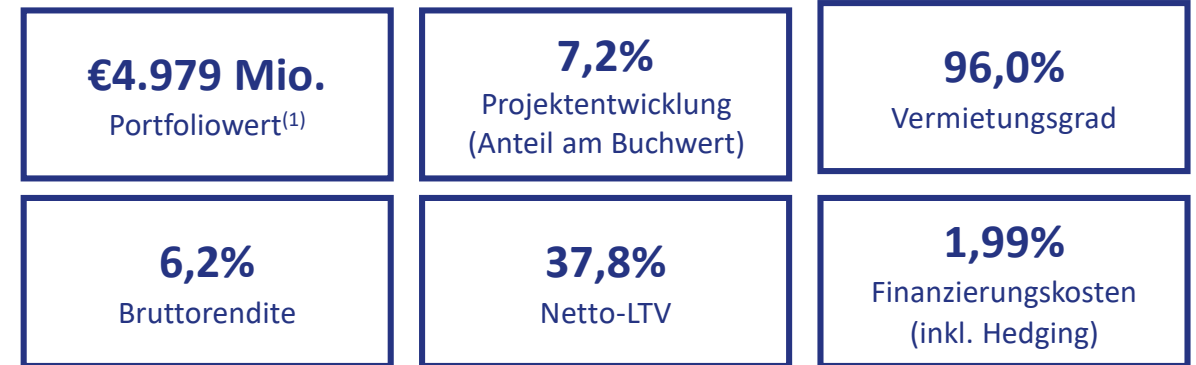
## Portfoliowert nach Land<sup>(2)</sup>



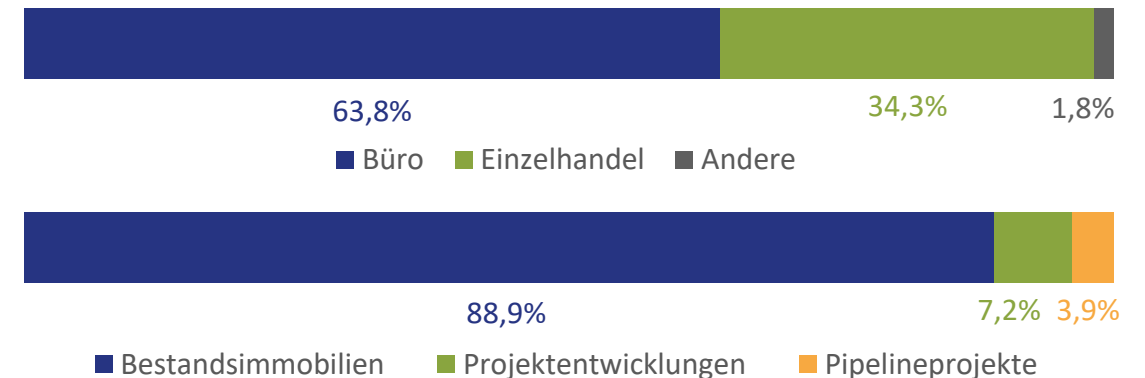
Quelle: Unternehmensberichte zum 31-Dez-2020

Anmerkungen: (1) Exklusive der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte. (2) Exklusive €359 Mio. (7,2% des Portfoliowerts) in weiteren Ländern (in absteigender Reihenfolge nach Buchwerten: Slowenien, Serbien, Kroatien und andere Länder).

## Kennzahlen



## Portfolio-Segmentierung



# S IMMO – Unternehmensübersicht

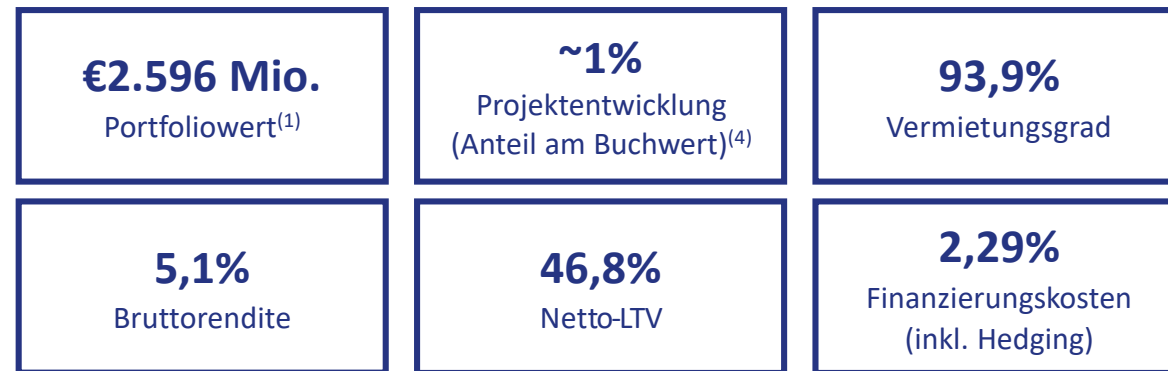
## Übersicht

- Die 1986 gegründete S IMMO ist ein österreichisches Unternehmen im Bereich Gewerbeimmobilien mit einem Immobilienvermögen in Höhe von €2,6 Mrd.<sup>(1)</sup> in Österreich (20%), Deutschland (47%) und Zentral- und Osteuropa (33%)
- Immobilienportfolio umfasst zum per Ende 2020 358 Immobilien und besteht primär aus Gewerbeimmobilien (40% Büro, 17% Einzelhandel und 13% Hotel) sowie in geringerem Umfang aus Wohnimmobilien (28%) und Grundstücken (2%)<sup>(1)</sup>
- S IMMO ist seit 1987 an der Wiener Börse gelistet

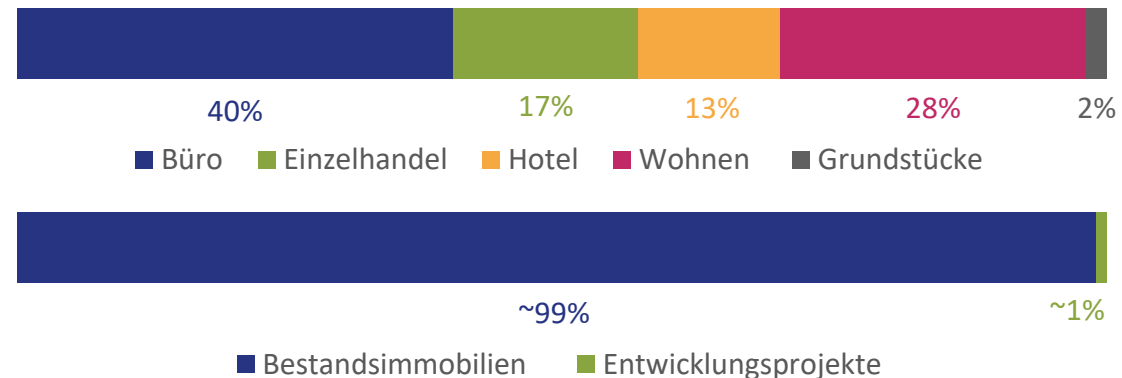
## Portfoliowert nach Land<sup>(2)(3)</sup>



## Kennzahlen



## Portfolio-Segmentierung<sup>(1)(4)</sup>

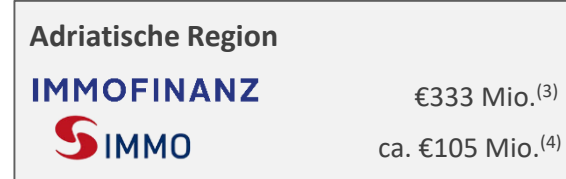
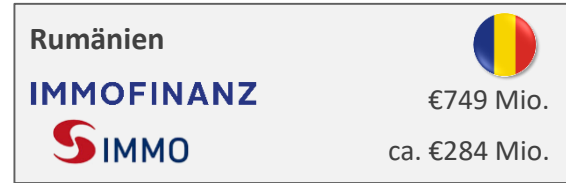
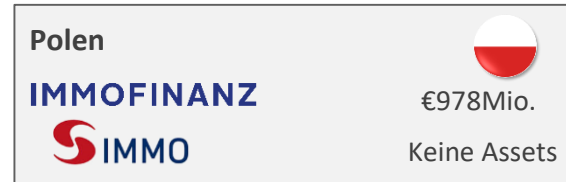
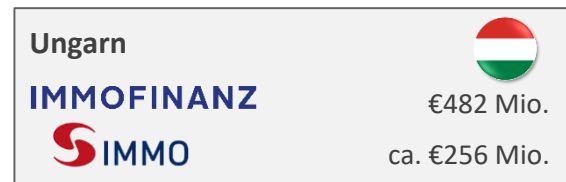
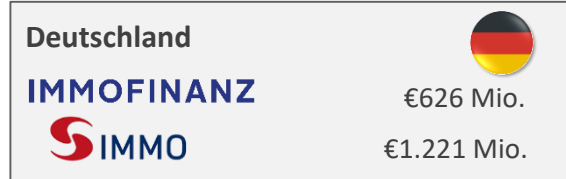
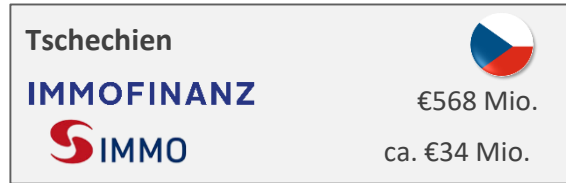
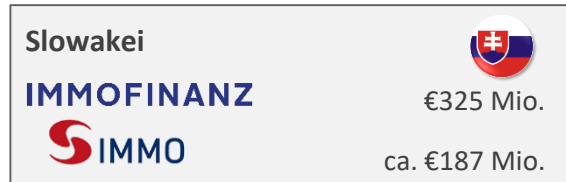
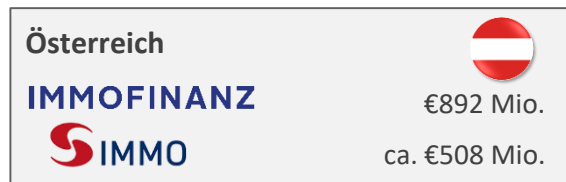


Quelle: Unternehmensberichte für das Geschäftsjahr 2020 und S IMMO Assetliste zum 31-Dez-2020 und für inhabergeführte Hotels zum 30-Sep-2020, S IMMOs Unternehmensanleihe Prospekt vom 11-Jan-2021. Anmerkungen: (1) Inklusive €2.477 Mio. Buchwert zum 31-Dez-2020 sowie stiller Reserven i.H.v. €119 Mio., für die die Annahme besteht, dass sie S IMMOs inhabergeführten Hotels zuzuordnen sind. (2) Exklusive €105 Mio (4,1% des Portfoliowerts) in weiteren Ländern. (3) Da das Unternehmen nur Auskunft über die geografische Aufteilung für den Buchwert gibt, sind stille Reserven basierend auf dem Anteil der gesamten Hauptnutzfläche im Zusammenhang mit der Hotelbewirtschaftung (Österreich und Ungarn) zugewiesen, S IMMOs Unternehmensanleihe Prospekt vom 11-Jan-2021. Portfoliowert des Portfolios von S IMMO in Zentral- und Osteuropa ist individuellen Ländern basierend auf dem Anteil der gesamten Hauptnutzfläche von S IMMO's Portfolio zum Geschäftsjahr 2020 und für inhabergeführte Hotels zum 30-Sep-2020 zugewiesen, S IMMOs Unternehmensanleihe Prospekt vom 11-Jan-2021. (4) Aufteilung der Bestands- und Entwicklungsprojekte basierend auf dem Geschäftsjahr 2020 (Entwicklungsprojekte umfassen Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke). Buchwert erhöht um die stillen Reserven, für die die Annahme besteht, dass sie S IMMOs inhabergeführten Hotels zuzuordnen sind.

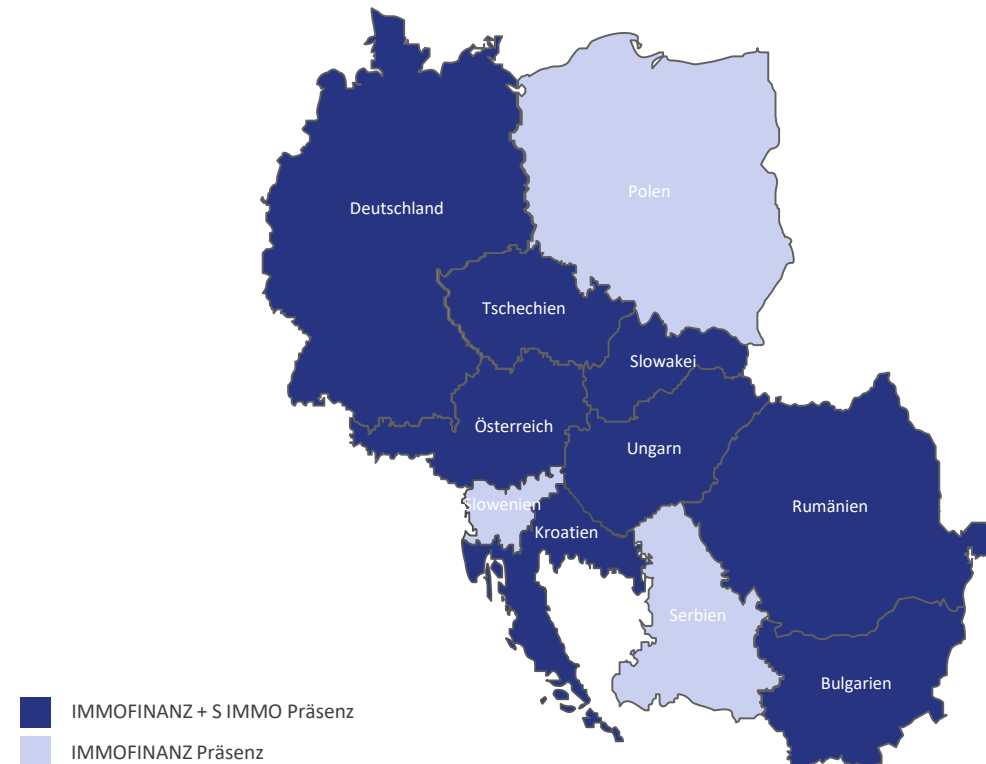
# Kombinierte geografische Präsenz von IMMOFINANZ und S IMMO

Zusammenschluss beider Unternehmen bietet eine attraktive Möglichkeit, in einen europäischen Immobilienkonzern mit Fokus auf Büro und Einzelhandel zu investieren

## Aufteilung des Immobilienvermögens <sup>(1)(2)</sup> nach Kernregionen



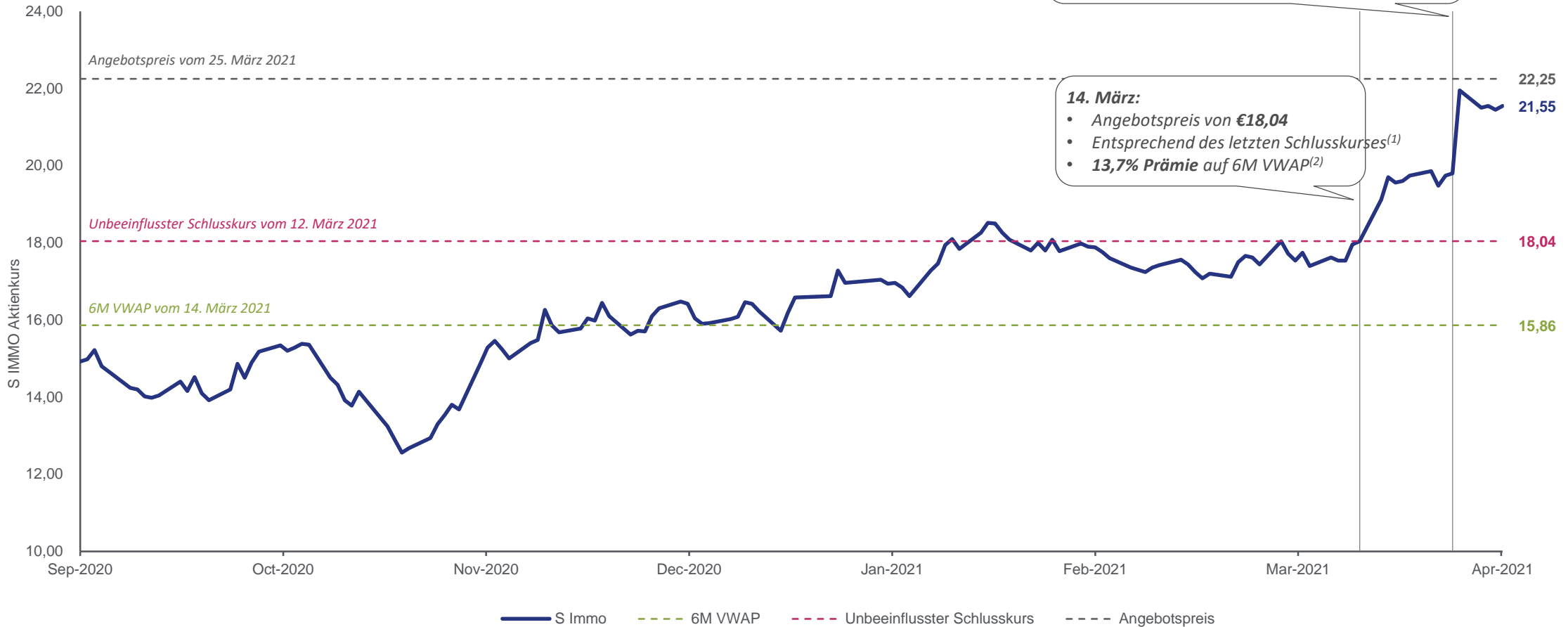
## Geografische Reichweite von IMMOFINANZ und S IMMO



Quelle: Unternehmensberichte für 9M 2020 und das Geschäftsjahr 2020 sowie S IMMO Assetliste zum 31-Dez-2020 und für inhabergeführte Hotels zum 30-Sep-2020, Basis: S IMMO Unternehmensanleihe-Prospekt vom 11-Jan-2021. Anmerkungen: (1) Für S IMMO, inklusive €2.477 Mio. Buchwert zum 31-Dez-2020 sowie stille Reserven i.H.v. €119 Mio. in Bezug auf die inhabergeführten Hotels von S IMMO. (2) Da das Unternehmen Auskunft über die geografische Aufteilung nur für den Buchwert gibt, sind stille Reserven basierend auf dem Anteil der gesamten Hauptnutzfläche im Zusammenhang mit der Hotelbewirtschaftung (Österreich und Ungarn) jedes Landes zugewiesen, Basis: S IMMO Unternehmensanleihe-Prospekt vom 11-Jan-2021. Portfoliowert des Portfolios in Zentral- und Osteuropa von S IMMO ist individuellen Ländern zugewiesen basierend auf dem Anteil der gesamten Hauptnutzfläche des S IMMO Portfolios zum Geschäftsjahr 2020 und für inhabergeführte Hotels zum 30-Sep-2020, Basis: S IMMO Unternehmensanleihe-Prospekt vom 11-Jan-2021 gezeigt. (3) In absteigender Reihenfolge des Buchwerts: Slowenien, Serbien und Kroatien. (4) Inklusive Kroatien und Bulgarien.

# S IMMO-Aktienkursentwicklung

## Aktienkurs in €



Quelle: Pressemeldungen, Factset/Bloomberg für Aktienkurse und Berechnung des volumengewichteten Durchschnittskurses / Prämien.

Anmerkungen: (1) Per 12-Mar-2021 (unbeeinflusster Schlusskurs). (2) Der 6M VWAP bezieht sich auf den volumengewichteten durchschnittlichen S IMMO-Börsenkurs der letzten sechs Monate.

# Wesentliche Punkte des Übernahmeangebots für S IMMO

- IMMOFINANZ hat bekanntgegeben, ein **freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung** gemäß §25a des österreichischen Übernahmegesetzes an die Aktionäre der S IMMO AG abgeben zu wollen
- Der Angebotspreis beträgt **€22,25 auf Cum-Dividende-Basis** und entspricht einer **Prämie von 40,3%** auf den 6-monatigen VWAP<sup>(1)</sup> von €15,86 vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht
- Der Abschluss des Angebots **unterliegt**
  - der gesetzlichen **Mindestannahmeschwelle** von 50% plus 1 Aktie aller S IMMO-Aktien, die dem Angebot unterliegen
  - der Vollzugsbedingung, dass die Hauptversammlung der S IMMO AG eine Satzungsänderung **zur Aufhebung des Höchststimmrechts beschließt** und die Satzungsänderung in das Handelsregister eingetragen wird
  - der **fusionskontrollrechtlichen Genehmigung** in mehreren Ländern und anderen üblichen Vollzugsbedingungen
- IMMOFINANZ behält sich vor, **Paralleltransaktionen zur Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung an der S IMMO AG vorzunehmen**. In diesem Fall wandelt sich das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot auf Kontrollerlangung ex lege in ein Pflichtangebot, womit insbesondere die gesetzliche Mindestannahmeschwelle für das Angebot entfällt.
- Das Angebot wird aus den **liquiden Mitteln** des Konzerns sowie einem für das Angebot abgeschlossenen **Finanzierungsrahmen** im Umfang von €500 Mio. finanziert.
- Die abschließende Prüfung der Angebotsunterlage durch die Übernahmekommission soll zeitnah erfolgen.
- Abschluss und Abwicklung voraussichtlich im Q3 2021

Quelle: IMMOFINANZ Investorenupdate Q1-Q3 2020 (3. Update März), Ad-hoc Meldungen am 14-Mär-2021 und 25-Mär-2021

Anmerkungen: (1) Der 6M VWAP bezieht sich auf den volumengewichteten durchschnittlichen S IMMO-Börsenkurs der letzten sechs Monate.



# Das Angebot ist für S IMMO-Aktionäre attraktiv

- ✓ Aufhebung der Höchststimmrechts ist vorteilhaft für alle S IMMO Aktionäre – unabhängig vom Erfolg des Übernahmeangebots
  - Etablierung des Marktstandards: one share – one vote
  - Höchststimmrecht begrenzt Attraktivität für potenzielle Investoren, in S IMMO zu investieren, und daher auch den Wert der Aktie
  - Aufhebung des Höchststimmrechts ist Voraussetzung für den Erfolg des Übernahmeangebots
  - Aufhebung des Höchststimmrechts bietet S IMMO-Aktionären somit Optionswert – auch wenn keine Andienungsabsicht besteht
- ✓ Zusätzliche Aktienkäufe vor Abschluss des Angebots könnten zu einem Pflichtangebot führen und folglich die 50%+ Annahmeschwelle aufheben (in Bezug auf nicht im Besitz von IMMOFINANZ befindliche Aktien)
- ✓ Der Angebotspreis von €22,25 entspricht einer sehr attraktiven Prämie auf den S IMMO-Aktienkurs vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht
  - 40,3% Prämie auf 6M VWAP<sup>(1)</sup> von €15,86
  - 23,3% Prämie auf den letzten unbeeinflussten Schlusskurs von €18,04 vom 12. März 2021
  - Deutlich höhere Prämie auf den letzten unbeeinflussten Schlusskurs als bei früheren Übernahmen im deutschen und österreichischen Immobiliensektor mit durchschnittlich ~14%<sup>(2)</sup>
- ✓ Der Angebotspreis von €22,25 ist höher als die einzelnen Kursziele von Research-Analysten vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht
  - Vor der Veröffentlichung haben sechs Research-Analysten S IMMO gecovered – Durchschnittszielkurs: €18,82, höchstes Kursziel: €22,00<sup>(3)</sup>
- ✓ Der Angebotskurs von €22,25 entspricht dem Platzierungspreis der S IMMO-Kapitalerhöhung vom Jänner 2020
  - Möglichkeit für Investoren, zu Pre-Covid-Bewertungsniveaus auszustiegen
- ✓ Möglichkeit für Investoren, ihre Position in S IMMO in einem Liquiditätsereignis zu monetarisieren
  - Handelsliquidität der Aktien wird nach Angebot deutlich niedriger sein
  - Geringerer Streubesitz wird zu geringerer Index-Gewichtung und weniger Index-Tracking führen

Quelle: Unternehmensberichte und -mitteilungen, Bloomberg, Factset/Bloomberg für Aktienkurse und Berechnung VWAP (Volumengewichteter Durchschnittskurs) / Prämien.

Anmerkungen: (1) Der 6M VWAP bezieht sich auf den volumengewichteten durchschnittlichen S IMMO Börsenkurs der letzten sechs Monate. (2) Basierend auf Deutsche Wohnen / GSW, Vonovia / GAGFAH, Alstria / Deutsche Office, Vonovia / Conwert, TLG / WCM, Vonovia / Buwog, Covivio / Godewind, Starwood Capital / CA Immo. (3) Zielkurse repräsentieren typischerweise die Preisprognose eines Research Analysten über einen Zeitraum von 12 Monaten.

# Wichtige Informationen

Diese Präsentation von IMMOFINANZ AG (IMMOFINANZ) dient ausschließlich Informationszwecken in Zusammenhang mit der veröffentlichten Absicht zur Abgabe eines Übernahmeangebots für die Aktien der S IMMO AG (Übernahmeangebot). Die Präsentation ist weder ein Angebot zum Kauf noch eine Aufforderung zum Verkauf von Wertpapieren der S IMMO AG (S IMMO) oder der IMMOFINANZ.

Die endgültigen Bedingungen und weitere das Übernahmeangebot betreffende Bestimmungen werden entsprechend dem Übernahmegesetz (ÜbG) und im darin vorgesehenen zeitlichen Rahmen, nach Nichtuntersagung der Veröffentlichung der Angebotsunterlage oder der Durchführung des Übernahmeangebots durch die österreichische Übernahmekommission in der Angebotsunterlage bekanntgemacht. IMMOFINANZ als Bieterin behält sich vor, in den endgültigen Bedingungen und Bestimmungen des Übernahmeangebots von den hier dargestellten Bestimmungen abzuweichen. Da sowohl die Angebotsunterlage als auch alle sonstigen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot stehenden Dokumente wichtige Informationen enthalten werden, wird Investoren und Inhabern von Aktien der S IMMO ausdrücklich empfohlen, diese zu prüfen.

Das Angebot wird ausschließlich auf Basis der anwendbaren Bestimmungen des österreichischen Rechts, insbesondere des ÜbG, durchgeführt. Vorbehaltlich der in der Angebotsunterlage beschriebenen Ausnahmen sowie etwaiger von zuständigen Aufsichtsbehörden gewährten Ausnahmen erfolgt ein Übernahmeangebot weder unmittelbar noch mittelbar in jenen Rechtsordnungen, in denen dies eine Verletzung des Rechts dieser Rechtsordnungen begründen würde. Das Angebot wird nicht nach den rechtlichen Vorgaben anderer Jurisdiktionen (einschließlich Vereinigte Staaten von Amerika (USA), Australien und Japan) als Österreich durchgeführt werden. Dementsprechend wurden keine Bekanntmachungen, Zulassungen oder Genehmigungen für das Angebot außerhalb Österreichs eingereicht, veranlasst oder gewährt. Inhaber von Wertpapieren sollten nicht darauf vertrauen durch die Anlegerschutzvorschriften irgendeiner anderen Jurisdiktion als Österreich geschützt zu werden. IMMOFINANZ übernimmt daher hinsichtlich des Übernahmeangebots keine Verantwortung für die Einhaltung anderer als österreichischer Rechtsvorschriften.

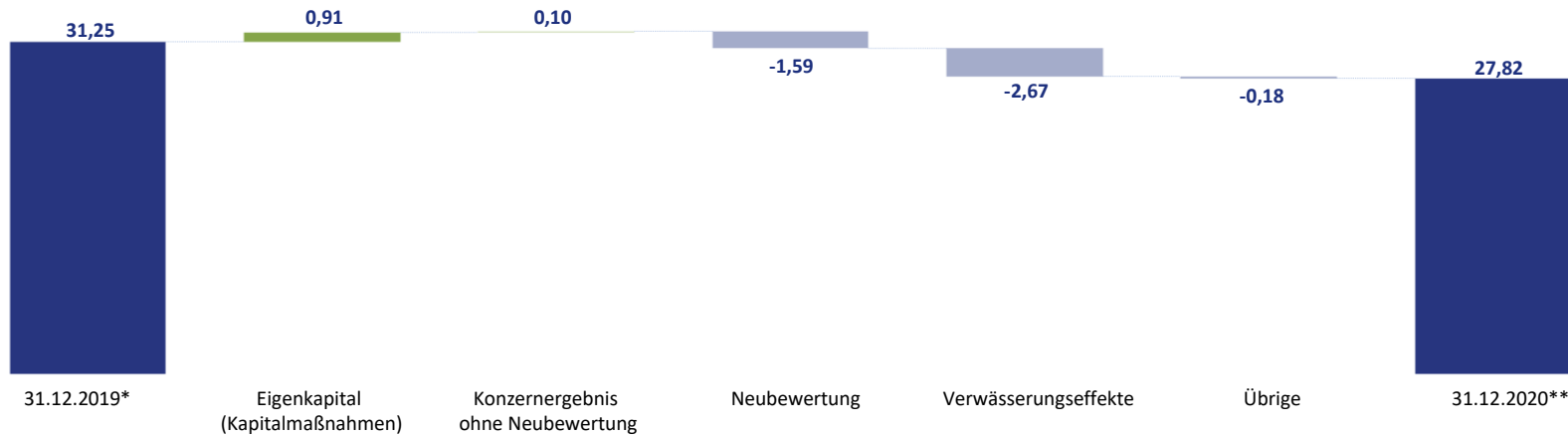
Soweit in dieser Präsentation in die Zukunft gerichtete Aussagen betreffend IMMOFINANZ oder S IMMO enthalten sind, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch Worte wie „werden“, „erwarten“, „glauben“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „davon ausgehen“ und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen der IMMOFINANZ zum Ausdruck. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die nur schwer vorherzusagen sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich der IMMOFINANZ liegen. Es ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Ereignisse oder Folgen erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen oder zum Ausdruck kommenden abweichen können. Es ist möglich, dass IMMOFINANZ ihre in Unterlagen und Mitteilungen oder in der noch zu veröffentlichenden Angebotsunterlage wiedergegebenen Absichten und Annahmen nach Veröffentlichung der Unterlagen, Mitteilungen oder der Angebotsunterlage ändert.

Soweit dies nach anwendbarem Recht zulässig ist, können IMMOFINANZ oder für sie tätige Broker außerhalb des Übernahmeangebots vor, während oder nach Ablauf der Annahmefrist unmittelbar oder mittelbar S IMMO-Aktien erwerben bzw. entsprechende Vereinbarungen abschließen. Diese Erwerbe können über die Börse zu Marktpreisen oder außerhalb der Börse zu ausgehandelten Konditionen erfolgen. Alle Informationen über diese Erwerbe werden veröffentlicht, soweit dies nach österreichischem Recht oder einer anderen einschlägigen Rechtsordnung erforderlich ist.

- Highlights
- Zahlen und Finanzierung
- Status Covid-19
- Portfolio
- Ausblick
- **Anhang**

# Entwicklung EPRA NTA und Buchwert je Aktie

## Entwicklung EPRA NTA je Aktie in EUR

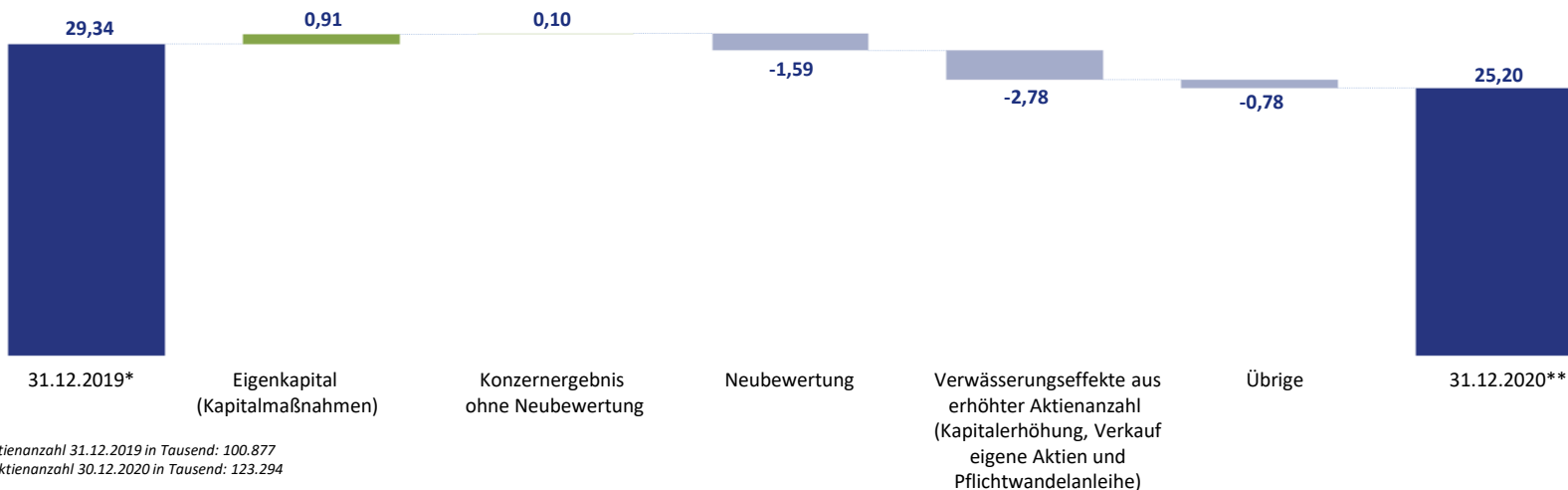


\* Aktienanzahl 31.12.2019 in Tausend: 114.780 (verwässert)  
 \*\* Aktienanzahl 30.12.2020 in Tausend: 123.294 (unverwässert)

**EPRA NTA je Aktie**  
 EUR 27,82  
 -11,0%

**EPRA NAV je Aktie**  
 EUR 27,79  
 -10,5%

## Entwicklung Buchwert je Aktie in EUR



\* Aktienanzahl 31.12.2019 in Tausend: 100.877  
 \*\* Aktienanzahl 30.12.2020 in Tausend: 123.294

**Buchwert je Aktie**  
 EUR 25.2  
 -14,1%

# G&V – Mieterlöse gestiegen, negative Bewertungseffekte durch Covid-19

Werte in MEUR	2020	2019	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Mieterlöse</b>	288,6	279,9	8,7	3,1%
Weiterverrechnete Betriebskosten	85,3	85,5	-0,1	-0,2%
Sonstige Umsatzerlöse	3,7	1,3	2,4	≥ +100,0%
<b>Umsatzerlöse</b>	377,7	366,7	11,0	3,0%
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-71,8	-57,4	-14,4	-25,1%
Betriebskostenaufwendungen	-99,4	-101,9	2,5	2,4%
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	206,4	207,3	-0,9	-0,4%
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	7,9	-5,1	13,0	n/a
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	-24,2	-12,4	-11,8	-95,3%
Sonstige betriebliche Erträge	2,7	6,2	-3,5	-56,8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48,9	-46,1	-2,8	-6,0%
<b>Operatives Ergebnis</b>	143,9	149,9	-6,0	-4,0%
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	-156,6	195,7	-352,3	n/a
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	-12,7	345,6	-358,2	n/a
Netto-Finanzierungsaufwand	-61,8	-63,4	1,6	2,5%
FX-Veränderungen und sonstiges Finanzergebnis	-16,5	-10,5	-6,0	-56,7%
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-69,5	78,4	-147,9	n/a
<b>Finanzergebnis</b>	-147,8	4,5	-152,3	n/a
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	-160,4	350,1	-510,5	n/a
Steuern	-5,5	-2,5	-2,9	≤ -100,0%
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	-165,9	347,5	-513,4	n/a
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	4,6	-4,6	≤ -100,0%
<b>Konzernergebnis</b>	-165,9	352,1	-518,0	n/a

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

# Weitere Covid-19-Wellen treffen Retailer unterschiedlich



## TSCHECHIEN

### Lockdown – bis Anfang Mai

- Geschäfte des Grundbedarfs geöffnet (Apotheken, Supermärkte)
- Sonstiger Handel geschlossen (wenige Ausnahmen)
- Essen & Getränke nur zur Mitnahme



## RUMÄNIEN

### Teilweiser „soft“ Lockdown

- Geschäfte geöffnet bis 21 Uhr (mit Ausnahmen)/ Kinos geschlossen
- Essen & Getränke zur Mitnahme oder outdoor
- Ausgangssperre 22:00 bis 5:00 Uhr (Ausnahmen)



## ÖSTERREICH

### Lockdown – bis 2. Mai

- Regionale Regelungen (z.B. Shops geschlossen in Wien/NÖ; offen in anderen Regionen)
- Essen & Getränke nur zur Mitnahme (außer in Vorarlberg)



## POLEN

### Lockdown – bis 25. April

- Geschäfte offen (in Centern, die größer als 2.000 m<sup>2</sup> sind, nur die Shops des Grundbedarfs geöffnet)
- Essen & Getränke nur zur Mitnahme
- Kinos & Fitnesscenter geschlossen



## SLOWENIEN

### Selektive Maßnahmen

- Geschäfte offen
- Essen & Getränke lieferbar, outdoor in Kranj und Novo Mesto



## SLOWAKEI

### Selektive Maßnahmen

- Alle Geschäfte und Dienstleistungen dürfen in Innenräumen betrieben werden, jedoch benötigen Kunden einen Covid-Test (nur 1 Person je 15 m<sup>2</sup>)
- Essen & Getränke nur zur Mitnahme



## UNGARN

### Lockdown – bis auf Weiteres

- Geschäfte offen bis 21:30 Uhr
- Essen & Getränke nur zur Mitnahme
- Ausgangssperre 22:00 bis 5:00 Uhr



## KROATIEN

### Selektive Maßnahmen

- Geschäfte offen
- Essen & Getränke nur zur Mitnahme, Terrassen offen



## SERBIEN

### Selektive Maßnahmen

- Geschäfte geöffnet
- Restaurants offen



**20% (215.000 m<sup>2</sup>) der Retail-Flächen vorübergehend geschlossen (13% STOP SHOPS, 40% VIVO!)**  
(Ende März 2021: 48% oder 478.000 m<sup>2</sup> vorübergehend geschlossen)

# Hoch-qualitative und internationale Mieterstruktur



## Büro

- Ausgewogener internationaler Mietermix mit hoher Bonität
- Dank diversifizierter Mieterstruktur keine Abhängigkeit von einzelnen Branchen – 13% Mieter der öffentlichen Hand
- Auf die zehn größten Mieter entfallen 23,9% der Bürofläche
- Kein Mieter hat mehr als 3,8% der gesamten Bürofläche
- Erfolgreiche Vereinbarung mit trivago für Flächenreduktion ab 2021 (Reduktion um 41%) und Vermarktung der freien Fläche als flexible myhive-Lösungen



## Einzelhandel

- Langjährige Partnerschaften mit Europas besten Retail-Marken
- Ausgewogener Mietermix bietet optimales Umfeld für die Einzelhändler und deren Kunden
- Auf die zehn größten Mieter entfallen 32,2% der Retailfläche
- Kein Mieter hat mehr als 4,2% der gesamten Retailfläche

### Ausgewählte Mieter



### Ausgewählte Mieter



Dank der hochqualitativen Mieterstruktur kam es 2020 kaum zu Insolvenzen von Mietern ( $\leq 5,000 \text{ m}^2$  bzw. 0,3% der gesamten vermietbaren Fläche)

## Like-for-like-Mieterlöse mit leichtem Rückgang

In der Like-for-like-Betrachtung (d. h. zwecks Vergleichbarkeit zum Q4 2019 bereinigt um Akquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) zeigten die Mieterlöse für das Q4 2020 einen Rückgang um 2,8% auf MEUR 67,9. Im Bürobereich lagen sie um 5,3% unter dem Vergleichszeitraum. Zurückzuführen ist das u. a. auf den unterjährigen Auszug eines größeren Büromieters (die Fläche wurde mittlerweile wieder neu vermietet) sowie auf eine Büroimmobilie, deren Einzelhandelsflächen pandemiebedingt geschlossen war.

Auf Jahressicht kam es zu einem Rückgang der Mieterlöse um MEUR 6,2 bzw. 2,6% auf MEUR 236,9.

Bestandsimmobilien <sup>1</sup> in MEUR per 31. Dezember 2020	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	Veränderung in MEUR
Österreich	21	656,4	15,2	7,4	8,5	-1,1
Deutschland	4	530,4	12,3	5,2	5,1	0,1
Polen	22	949,0	22,0	14,8	16,4	-1,6
Tschechien	18	540,7	12,5	6,8	7,3	-0,5
Ungarn	20	396,5	9,2	7,2	7,3	-0,1
Rumänien	13	611,7	14,2	12,0	13,0	-1,0
Slowakei	20	323,7	7,5	6,1	5,8	0,2
Weitere Länder	27	304,9	7,1	8,4	6,4	2,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>145</b>	<b>4.313,1</b>	<b>100,0</b>	<b>67,9</b>	<b>69,9</b>	<b>-2,0</b>
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16- Anpassungen sowie Projektentwicklungen				5,6		
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>73,5</b>		
Büro	46	2.709,6	62,8	33,9	35,8	-1,9
Einzelhandel	98	1.596,1	37,0	33,9	33,9	0,0
Sonstige	1	7,4	0,2	0,1	0,1	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>145</b>	<b>4.313,1</b>	<b>100,0</b>	<b>67,9</b>	<b>69,9</b>	<b>-2,0</b>

<sup>1</sup> In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

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



## Like-for-like-Abwertung entspricht 3,4% des Buchwerts

In einer Like-for-like-Betrachtung – nach einer Bereinigung um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe zur besseren Vergleichbarkeit – ergibt sich für 2020 ein Bewertungseffekt von MEUR -145,6 (2019: MEUR 122,7), der 3,4% des Buchwerts (like-for-like) zum Jahresende 2020 entspricht.

Im Einzelhandelsbereich waren vor allem die VIVO! Shopping Center in Rumänien und Polen von überwiegend pandemiebedingten Abwertungen betroffen, im Bürobereich resultieren negative Bewertungseffekte überwiegend aus leichten Renditeanstiegen in diesen beiden Ländern.

Bestandsimmobilien <sup>1</sup> , in MEUR per 31. Dezember 2020	Anzahl der Immobilien	Buchwert per 31. Dezember 2020	Bewertungseffekte 2020
Österreich	21	656,4	-8,1
Deutschland	4	530,4	-2,0
Polen	22	949,0	-68,0
Tschechien	18	540,7	-1,6
Ungarn	20	396,5	-9,4
Rumänien	13	611,7	-45,4
Slowakei	20	323,7	-8,4
Weitere Länder	27	304,9	-6,7
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>145</b>	<b>4.313,1</b>	<b>-145,6</b>
<b>Büro</b>	<b>46</b>	<b>2.709,6</b>	<b>-74,7</b>
davon myhive	20	1.360,5	-58,7
<b>Einzelhandel</b>	<b>98</b>	<b>1.596,1</b>	<b>-70,8</b>
davon VIVO!/Shopping Center	10	658,6	-59,9
davon STOP SHOP/Retail Parks	87	933,0	-10,6
Sonstige	1	7,4	-0,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>145</b>	<b>4.313,1</b>	<b>-145,6</b>

<sup>1</sup> In die Berechnung fließen nur jene Immobilien ein, die sich in beiden Perioden vollständig im Eigentum der IMMOFINANZ befanden, d. h. Zukäufe, Fertigstellungen und Verkäufe werden nicht berücksichtigt

# Gesamtes Immobilienportfolio

Daten per 31. Dezember 2020	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte <sup>1</sup> in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	31	712,5	150,5	29,4	892,4	17,9
Deutschland	7	530,4	94,8	0,6	625,7	12,6
Polen	27	977,8	0,6	0,0	978,4	19,7
Tschechien	20	567,5	0,0	0,0	567,5	11,4
Ungarn	25	396,5	67,7	17,7	481,9	9,7
Rumänien	40	611,7	38,5	98,9	749,2	15,0
Slowakei	21	323,7	0,0	1,2	324,8	6,5
Weitere Länder <sup>2</sup>	38	308,6	6,5	43,9	359,1	7,2
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>209</b>	<b>4.428,5</b>	<b>358,6</b>	<b>191,8</b>	<b>4.978,9</b>	<b>100,0</b>
		<b>88,9%</b>	<b>7,2%</b>	<b>3,9%</b>	<b>100,0%</b>	



<sup>1</sup> Einschließlich Immobilienvorräte (Köln, Adama) von MEUR 0,6

<sup>2</sup> In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Slowenien, Serbien, Kroatien, Türkei und Bulgarien

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierte Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten

# Büro-Bestandsimmobilien

## DEUTSCHLAND

19,0%

Anzahl der Immobilien	3
Buchwert in MEUR	523,0
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	94.059
Vermietungsgrad in %	99,3
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	5,1
Bruttorendite in %	3,9

## POLEN

25,2%

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	694,1
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	232.698
Vermietungsgrad in %	94,8
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	9,6
Bruttorendite in %	5,6

## ÖSTERREICH

20,7%

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	570,2
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	154.494
Vermietungsgrad in %	94,0
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	5,5
Bruttorendite in %	3,9

## TSCHECHIEN

14,3%

Anzahl der Immobilien	7
Buchwert in MEUR	391,9
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	122.509
Vermietungsgrad in %	94,5
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	4,2
Bruttorendite in %	4,3

## SLOWAKEI

2,1%

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	58,2
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	35.612
Vermietungsgrad in %	82,9
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	1,1
Bruttorendite in %	7,4

## UNGARN

7,1%

Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	194,5
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	102.891
Vermietungsgrad in %	97,1
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	3,1
Bruttorendite in %	6,5

## RUMÄNIEN

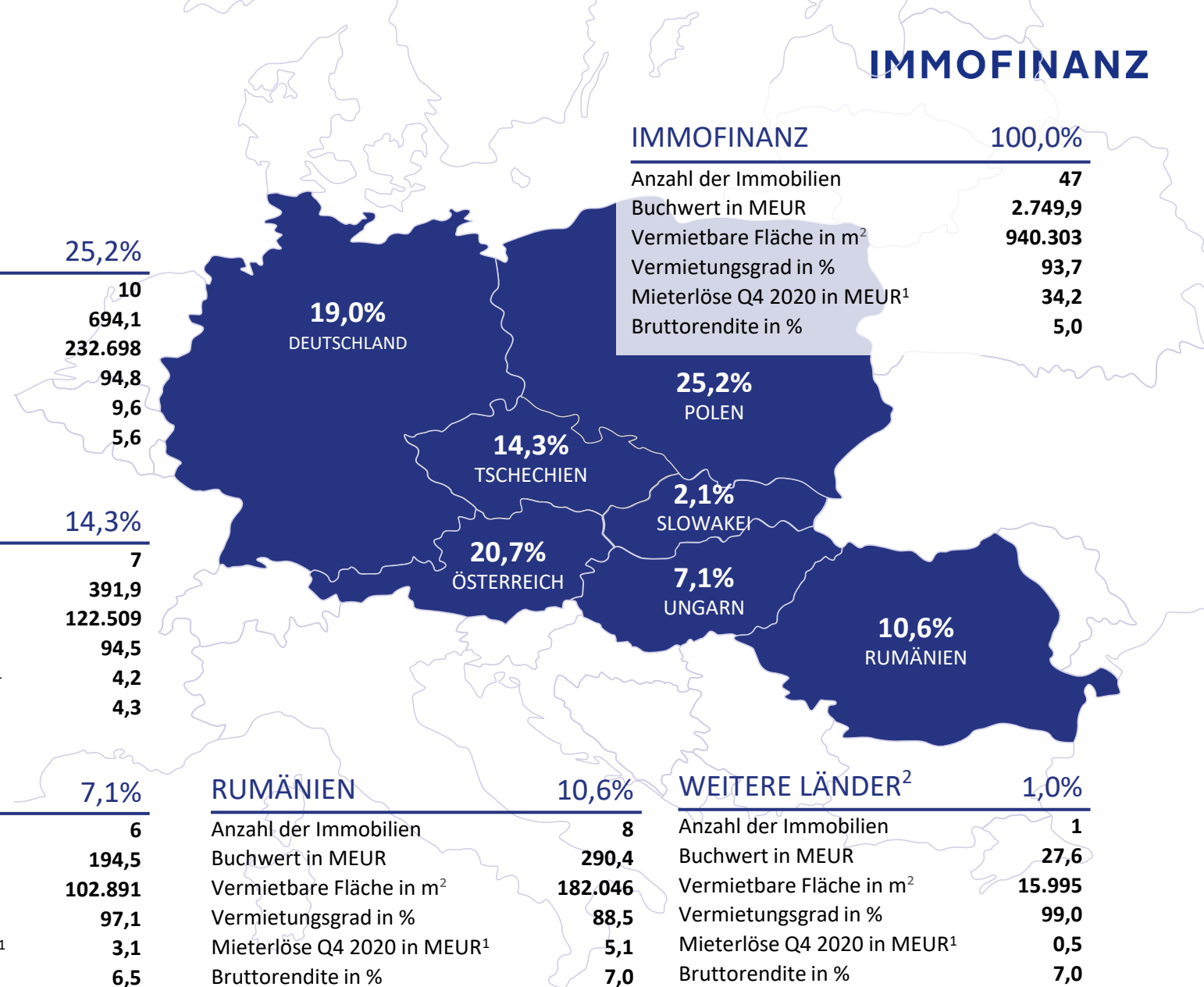
10,6%

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	290,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	182.046
Vermietungsgrad in %	88,5
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	5,1
Bruttorendite in %	7,0

## WEITERE LÄNDER<sup>2</sup>

1,0%

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	27,6
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	15.995
Vermietungsgrad in %	99,0
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	0,5
Bruttorendite in %	7,0



## IMMOFINANZ

100,0%

Anzahl der Immobilien	47
Buchwert in MEUR	2.749,9
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	940.303
Vermietungsgrad in %	93,7
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	34,2
Bruttorendite in %	5,0

Daten per 31. Dezember 2020

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher Differenzen zur GuV möglich)<sup>2</sup> Kroatien

## Retail-Bestandsimmobilien

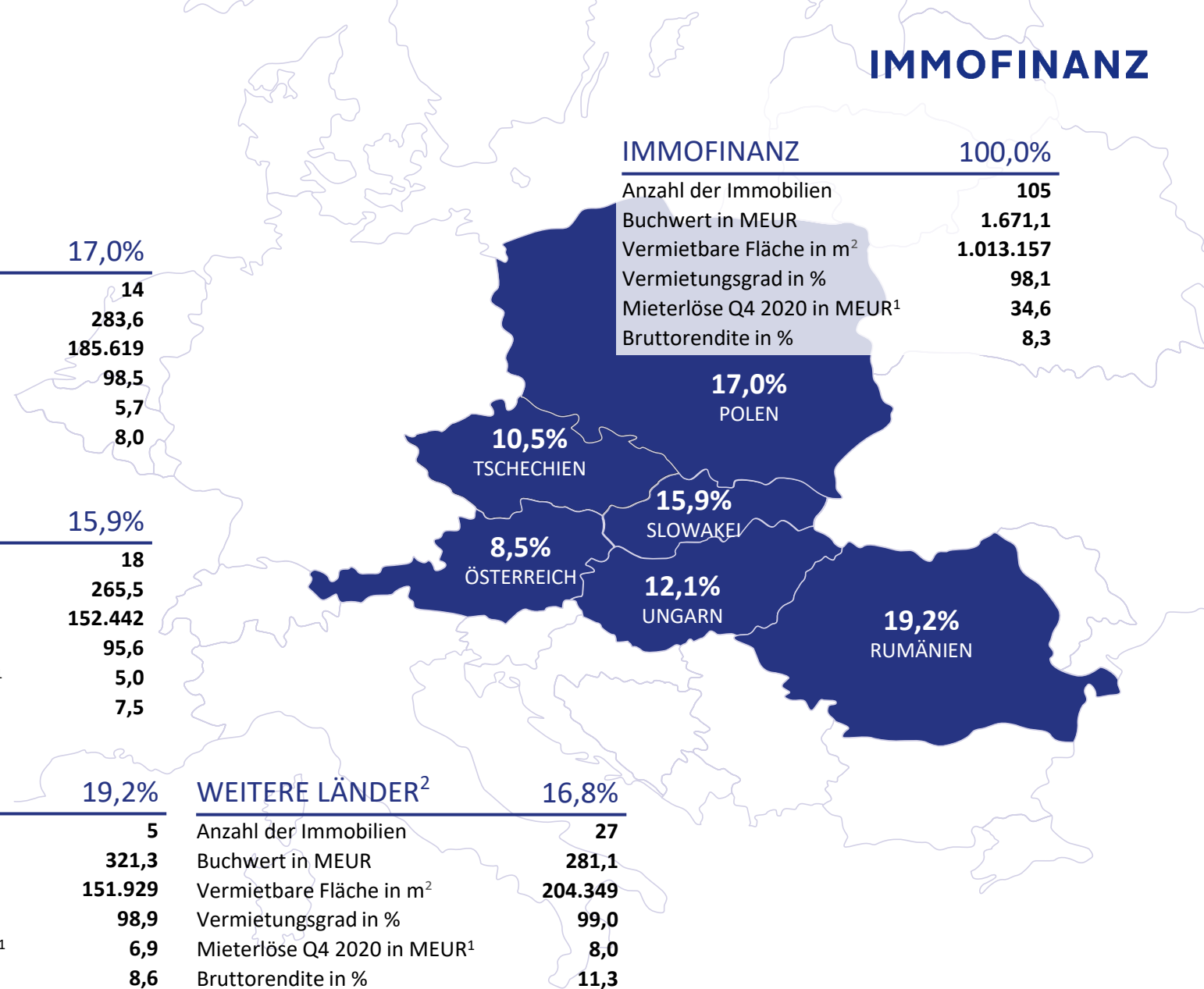
<b>TSCHECHIEN</b>	<b>10,5%</b>	<b>POLEN</b>	<b>17,0%</b>
Anzahl der Immobilien	13	Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	175,5	Buchwert in MEUR	283,6
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	110.897	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	185.619
Vermietungsgrad in %	97,9	Vermietungsgrad in %	98,5
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	2,7	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	5,7
Bruttorendite in %	6,1	Bruttorendite in %	8,0

<b>ÖSTERREICH</b>	<b>8,5%</b>	<b>SLOWAKEI</b>	<b>15,9%</b>
Anzahl der Immobilien	14	Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	142,2	Buchwert in MEUR	265,5
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	72.543	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	152.442
Vermietungsgrad in %	99,4	Vermietungsgrad in %	95,6
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	2,4	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	5,0
Bruttorendite in %	6,6	Bruttorendite in %	7,5

<b>UNGARN</b>	<b>12,1%</b>	<b>RUMÄNIEN</b>	<b>19,2%</b>
Anzahl der Immobilien	14	Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	201,9	Buchwert in MEUR	321,3
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	135.378	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	151.929
Vermietungsgrad in %	97,9	Vermietungsgrad in %	98,9
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	4,1	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	6,9
Bruttorendite in %	8,0	Bruttorendite in %	8,6

<b>WEITERE LÄNDER<sup>2</sup></b>	<b>16,8%</b>
Anzahl der Immobilien	27
Buchwert in MEUR	281,1
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	204.349
Vermietungsgrad in %	99,0
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	8,0
Bruttorendite in %	11,3

<b>IMMOFINANZ</b>	<b>100,0%</b>
Anzahl der Immobilien	105
Buchwert in MEUR	1.671,1
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	1.013.157
Vermietungsgrad in %	98,1
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR <sup>1</sup>	34,6
Bruttorendite in %	8,3



Daten per 31. Dezember 2020

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher Differenzen zur GuV möglich)<sup>2</sup> Slowenien, Serbien und Kroatien

# Kennzahlen

## Vermögenskennzahlen 31. Dezember 2020

Bilanzsumme	in MEUR	6.831,4
Eigenkapitalquote	in %	45,1
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.119,5
Liquide Mittel	in MEUR	1.051,4
Loan to Value (netto)	in %	37,8
Gearing	in %	71,2
Durchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate	In %	2,0
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4,3

## EPRA Kennzahlen 31. Dezember 2020

EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	3.430,3
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	27,82
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.425,8
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	27,79
EPRA-Leerstandsquote	in %	4,0

## 2020

EPRA Ergebnis	in MEUR	-22,6
EPRA Ergebnis je Aktie	in EUR	-0,20
EPRA Ergebnis nach unternehmensspezif. Bereinigungen	in MEUR	49,6
EPRA Ergebnis je Aktie nach untern.spezif. Bereinigungen	in EUR	0,44
EPRA Net Initial Yield	in %	5,6
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	6,0

## Aktienkennzahlen 31. Dezember 2020

Buchwert je Aktie	in EUR	25,20
Ultimokurs der Aktie	in EUR	16,97
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie	in %	39,0
Gesamtanzahl der Aktien		123.293.795
davon Anzahl eigener Aktien		6.998.228
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.092,3
<b>2020</b>		
Ergebnis je Aktie	in EUR	-1,50

## Ergebniskennzahlen 2020

Mieterlöse	in MEUR	288,6
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	206,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	7,9
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-24,2
Operatives Ergebnis	in MEUR	143,9
Neubewertungen	in MEUR	-166,5
EBIT	in MEUR	-12,7
Finanzergebnis	in MEUR	-147,8
EBT	in MEUR	-160,4
Konzernergebnis	in MEUR	-165,9
FFO 1 vor Steuern	in MEUR	126,1
FFO 1 vor Steuern je Aktie	in EUR	1,13

# Kontakt und Finanzkalender

## Investor Relations

### Bettina Schragl

T: +43 1 88 090 2290

M: investor@immofinanz.com

### Simone Korbelius

T: +43 1 88 090 2291

M: investor@immofinanz.com

## Finanzkalender

Q1 Ergebnisse 2021	31.05.2021 <sup>1</sup>
Q1 Bericht 2021	01.06.2021
28. ordentl. Hauptversammlung	18.06.2021
Q1–2 Ergebnisse 2021	30.08.2021 <sup>1</sup>
Q1–2 Bericht 2021	31.08.2021
Q1–3 Ergebnisse 2021	29.11.2021 <sup>1</sup>
Q1–3 Bericht 2021	30.11.2021

## Börsensymbole

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

<sup>1</sup> Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse