

IMMOFINANZ 2023 mit starker operativer Performance

- Kräftige Zuwächse bei Mieterlösen und operativen Ergebnissen
- Mieterlöse um 77,8% auf EUR 533,6 Mio. gestiegen
- Deutlich verbessertes like-for-like Mietwachstum von 8,5%
- Ergebnis aus Asset Management um 85,1% auf EUR 418,5 Mio. erhöht
- Operatives Ergebnis um 84,7% auf EUR 285,1 Mio. deutlich gesteigert
- FFO 1 stieg um 88,4% auf EUR 275,3 Mio.
- Liquide Mittel mit EUR 697,1 Mio. auf hohem Niveau
- Sehr robuste Finanzbasis mit Eigenkapitalquote von 47,3% und Netto-LTV von 42,1%

| KENNZAHLEN (IN MEUR) | 2023 | Δ IN % | 2022 |
|--|--------|----------|--------|
| Mieterlöse | 533,6 | 77,8 | 300,2 |
| Ergebnis aus Asset Management | 418,5 | 85,1 | 226,1 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | -38,3 | n. a. | 4,6 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | -25,6 | -23,7 | -20,7 |
| Operatives Ergebnis | 285,1 | 84,7 | 154,3 |
| Neubewertungen | -376,8 | ≤ -100,0 | -105,7 |
| EBIT | -67,1 | n. a. | 258,3 |
| Finanzergebnis | -246,1 | ≤ -100,0 | -72,6 |
| EBT | -313,1 | n. a. | 185,7 |
| Konzernergebnis | -229,5 | n. a. | 142,0 |
| FFO 1 (vor Steuern) | 275,3 | 88,4 | 146,1 |

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 seit dem 1. Quartal 2023.

Die IMMOFINANZ Group erwirtschaftete 2023 kräftige Zuwächse bei den Mieterlösen und ihren operativen Ergebnissen. Diese starke Entwicklung resultierte vor allem aus der Vollkonsolidierung der S IMMO, Ankäufen von Einzelhandelsimmobilien sowie einem starken Wachstum der Like-for-like-Mietererlöse. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 77,8% auf EUR 533,6 Mio., das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 418,5 Mio. sogar um 85,1% über dem Vorjahreswert. Das operative Ergebnis konnte deutlich um 84,7% auf EUR 285,1 Mio. und der FFO 1 (vor Steuern) sogar um 88,4% auf EUR 275,3 Mio. gesteigert werden.

„Wir konnten 2023 trotz des makroökonomisch schwierigen Umfelds ein überdurchschnittlich starkes operatives Ergebnis erwirtschaften. Diese Entwicklung macht deutlich, dass unsere Strategie, vermehrt in höher rentierende Objekte zu investieren und damit unsere Ertragskraft zu steigern, Früchte trägt“, sagt **Radka Doehring, Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ**.

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) beliefen sich auf EUR -376,8 Mio. nach EUR -105,7 Mio. im Vorjahr. Sie spiegeln das herausfordernde Marktumfeld wider, das von stark steigenden Zinsen geprägt war, was sich negativ auf die Immobilienwerte auswirkte. Das Finanzergebnis reduzierte sich auf EUR -246,1 Mio. (2022: EUR -72,6 Mio.). Hauptverantwortlich dafür war der Wegfall positiver

unbarer Bewertungseffekte sowie die Ergebnisanteile der S IMMO, die infolge der Vollkonsolidierung nicht länger im Finanzergebnis erfasst wurden. Das Konzernergebnis der IMMOFINANZ Group reduzierte sich aufgrund dieser Effekte für 2023 auf insgesamt EUR -229,5 Mio. bzw. das Ergebnis je Aktie auf EUR -1,31.

Hoher Vermietungsgrad und hohe Mieterlöse

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group umfasste zum Bilanzstichtag 518 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 8,2 Mrd. Davon entfielen EUR 7,8 Mrd. auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 3,6 Mio. m² und einer Bruttorendite von 7,2%. Der Vermietungsgrad lag mit 92,2% auf hohem Niveau (31. Dezember 2022: 92,9%).

Die Like-for-like-Mieterlöse (bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe, ohne S IMMO) legten im Gesamtjahr 2023 deutlich um 8,5% zu.

Das strategische Verkaufsprogramm zur Portfoliooptimierung wurde trotz eines schwachen Transaktionsmarktes erfolgreich fortgesetzt. Im Berichtszeitraum konnten Immobilienverkäufe in Höhe von EUR 751,1 Mio. (inkl. S IMMO) abgeschlossen werden.

Robuste Bilanz

Die IMMOFINANZ Group verfügt über eine solide Kapital- und Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,3%, einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 42,1% sowie liquiden Mitteln in Höhe von EUR 697,1 Mio. per Ende Dezember 2023. Rund 95% der Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber Zinserhöhungen abgesichert.

Der IFRS-Buchwert je Aktie verringerte sich um -3,2% auf EUR 26,60 (31. Dezember 2022: EUR 27,47). Der Substanzwert EPRA NTA ging per 31. Dezember 2023 um -6,1% auf EUR 28,00 zurück, nach EUR 29,82 per Ende Dezember 2022. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den Konzernverlust in 2023 zurückzuführen und reflektiert die marktbedingte Abwertung des Immobilienvermögens. Infolge dieser Abwertung kam es zu einem Rückgang der latenten Steuern.

Ausblick

Für 2024 erwarten Experten aufgrund der aktuellen makroökonomischen und geopolitischen Rahmenbedingungen ein unverändert herausforderndes Marktumfeld. Mit einer Markterholung wird überwiegend erst für das 2. Halbjahr 2024 gerechnet.

Die IMMOFINANZ Group bleibt trotz dieser Herausforderungen für die Zukunft optimistisch. Mit ihren flexiblen und resilienten Immobilienprodukten sieht sich das Unternehmen auch im aktuellen Marktumfeld gut positioniert. „Wir haben in den vergangenen Monaten zahlreiche wichtige strategische Weichenstellungen vorgenommen und auf dem eingeschlagenen Weg bereits erste Erfolge erzielt. Diesen Weg werden wir weitergehen und dabei von der Zusammenarbeit mit der CPI Property Group profitieren. Wir werden unser Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandhalter konsequent umsetzen und weiter an der Optimierung des Portfolios arbeiten. Aus heutiger Sicht sind wir damit optimal aufgestellt, um unseren Wachstumskurs mittel- bis langfristig fortsetzen zu können“, schließt **IMMOFINANZ-Vorstandsmitglied Radka Doehring**.

Der Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Hauptversammlung am 29. Mai 2024 vorzuschlagen, auf die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2023 zu verzichten, um die Kapitalbasis der IMMOFINANZ Group zu stärken und höher rentierende Immobilien zu finanzieren.

Der Bericht der IMMOFINANZ AG zum Geschäftsjahr 2023 zum Stichtag 31. Dezember 2023 ist auf der Website des Unternehmens unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte> ab dem 27. März 2024 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 vollständig. Die IMMOFINANZ Group besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 8,2 Mrd., das sich auf rund 500 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:

Simone Korbelius

Investor Relations and Corporate Communications

T +43 (0)1 88 090 2291

M +43 (0)699 1685 7291

communications@immofinanz.com

investor@immofinanz.com