

– IMMOFINANZ –
GROUP

31. ordentliche Hauptversammlung

29. Mai 2024



- Highlights Geschäftsjahr 2023
- Geschäftsmodell
- Ergebnisse und Finanzierung
- Portfolio
- Ausblick

Starke operative Leistung trotz schwierigen makroökonomischen Umfelds

– IMMOFINANZ –
GROUP



Starke operative Leistung und FFO

- **Like-for-like-Mieterlöse** der IMMOFINANZ (exkl. S IMMO) um **8,5%** auf MEUR 292,3 gestiegen
- **Mieterlöse der Gruppe** plus 77,8% und **Ergebnis aus Asset Management** plus 85,1% – primär wegen **Vollkonsolidierung der S IMMO** sowie **Akquisitionen**
- **Hoher Vermietungsgrad** in den 432 Bestandsimmobilien von **92,2%**
- Deutliches Wachstum von **84,7%** im **operativen Ergebnis** auf **MEUR 285,1**, **FFO 1 nahezu verdoppelt** auf MEUR 275,3



Robustes Finanzprofil

- **Eigenkapitalquote** von **47,3%** und solider **Netto-Loan-to-Value** von **42,1%**
- **Liquide Mittel** von **MEUR 697,1** plus MEUR 100 nicht ausgenutzter Konzernkreditlinie
- Reinvestition der **liquiden Mittel aus Veräußerungen** für weiteres Wachstum

Strategische Meilensteine erreicht

– IMMOFINANZ –
GROUP



Erfolgreiche Refinanzierung

- **Erfolgreiche Refinanzierung** durch Bankverbindlichkeiten von rund EUR 1 Mrd.
- Einschließlich der Refinanzierung von **Retail- und Office-Immobilien** der IMMOFINANZ in Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Polen



Wertschaffendes Portfoliowachstums

- Eröffnung von **sechs neuen STOP SHOP Retail Parks** in Kroatien
- Kauf des **Olympia Pilsen Shopping Center und eines Retail Parks in Tschechien** von der CPI Property Group
- Ankauf der **S IMMO von drei Bürogebäuden** und einem **Hotel** sowie **eines Portfolios** bestehend aus sieben Büro- sowie drei Gewerbeimmobilien und einem Grundstück
- Etablierung der **S IMMO** als **wesentlicher Player am tschechischen Markt**



ESG auf ganzer Linie

- Abschluss eines **Power Purchase Agreements** zur Versorgung des österreichischen Portfolios mit grüner Energie
- Inbetriebnahme von **sechs Photovoltaikanlagen** in Österreich
- Einführung eines konzernweiten **Verhaltenskodex für Lieferanten** zur Förderung von ESG-Maßnahmen entlang der Lieferkette

- Highlights Geschäftsjahr 2023
- **Geschäftsmodell**
- Ergebnis und Finanzierung
- Portfolio
- Ausblick

Starkes Engagement für hochwertige Einzelhandels- und Bürolösungen

– **IMMOFINANZ** –
GROUP



Resiliente und gut etablierte Einzelhandelsimmobilien

Unser Kerngeschäft



Innovative and hochwertige Büros

Unsere Fokusfelder

Langfristiges und **wertschaffendes Wachstum**

Umfassende **Nachhaltigkeitsstrategie**

Verstärkung unserer **Portfoliodiversifikation**

Nutzung von **gruppenweiten Synergien**

Starke **Kundenorientierung**

Aktives **Portfoliomanagement**

Solide **Finanzpolitik**

- Highlights Geschäftsjahr 2023
- Geschäftsmodell
- **Ergebnis und Finanzierung**
- Portfolio
- Ausblick

GuV – Starkes Wachstum durch Vollkonsolidierung der S IMMO und Erwerb von Einzelhandelsportfolios

– IMMOFINANZ – GROUP

	2023 in MEUR	2022 in MEUR	Veränderung absolut	Veränderung in %
Mieterlöse	533,6	300,2	233,4	77,8
Ergebnis aus Asset Management	418,5	226,1	192,4	85,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-38,3	4,6	-42,9	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-25,6	-20,7	-4,9	-23,7
Operatives Ergebnis	285,1	154,3	130,8	84,7
Bewertungsergebnis und Firmenwerte	-352,2	104,0	-456,2	n. a.
davon Neubewertung von Immobilienvermögen	-352,0	-110,5	-241,5	≤ -100,0
davon Firmenwertabschreibungen und Kaufpreis-anpassungen	-0,2	214,5	-214,6	n. a.

- Die **Mieterlöse** stiegen um 77,8%, auf MEUR 533,6, was hauptsächlich auf die Vollkonsolidierung der S IMMO, den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien sowie einen deutlichen Anstieg der Like-for-like-Miteinnahmen um 8,5% zurückzuführen ist.
- Das Ergebnis aus dem **Asset Management** übertraf die Mieterlöse mit einem Plus von 85,1% auf MEUR 418,5.
- Das Ergebnis aus **Immobilienverkäufen** betrug MEUR -38,3, wobei sich aus der Entkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei ein negativer Ergebniseffekt von MEUR -45,8 ergab.
- Das Ergebnis der **Immobilienentwicklung** belief sich auf MEUR -25,6 und spiegelt die Marktentwicklung der gestiegenen Baukosten wider.
- Für Details zum **Ergebnis der Neubewertung** siehe Seite 9.

Die Aufstockung der Beteiligung an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie wurde mit Jahresende 2022 abgeschlossen. Die Aktiva und Passiva der S IMMO sind daher seit 31. Dezember 2022 im Konzernabschluss der IMMOFINANZ enthalten, die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung seit dem 1. Quartal 2023.

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen können durch die Verwendung automatischer Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

GuV – Neubewertungen spiegeln das allgemeine Marktumfeld wider

– IMMOFINANZ – GROUP

Werte in MEUR	Buchwert 31.12.2023	Bewertungsergebnis 2023	Veränderung in %
Österreich	263,9	-69,3	-26,2
Deutschland	467,6	-105,2	-22,5
Polen	962,0	-43,0	-4,5
Tschechien	933,6	41,4	4,4
Ungarn	227,5	-1,0	-0,4
Rumänien	649,2	-48,1	-7,4
Slowakei	429,4	-21,8	-5,1
Adriatic ¹	619,5	2,5	0,4
Weitere Länder ²	0,0	7,5	0,0
S IMMO	3.277,9	-115,1	-3,5
IMMOFINANZ Group	7.830,7	-352,0	-4,5
Büro	1.807,9	-242,3	-13,4
Einzelhandel	2.679,9	5,0	0,2
Sonstige	65,0	0,4	0,5
S IMMO	3.277,9	-115,1	-3,5
IMMOFINANZ Group	7.830,7	-352,0	-4,5

- Das **Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens** in Höhe von MEUR -352,0 resultiert aus der allgemeinen Marktentwicklung.
- **Büro:** Die größten Einzeleffekte resultieren aus der Neubewertung von Bürogebäuden in Düsseldorf, Wien und Warschau.
- **Einzelhandel:** Der leichte Anstieg ist vor allem auf Akquisitionen in Tschechien im 4. Quartal zurückzuführen.
- Das Portfolio der **S IMMO** trug mit -3,5% des Buchwerts zum Bewertungsergebnis bei.

Das Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens umfasst die Bestandimmobilien und die Grundstücksreserven.

¹ Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

² Türkei

GuV – Konzernergebnis durch geringeres Finanzergebnis beeinflusst

– IMMOFINANZ – GROUP

	2023 in MEUR	2022 in MEUR	Veränderung absolut	Veränderung in %
Finanzergebnis	-246,1	-72,6	-173,4	≤ -100,0
davon Nettofinanzierungsaufwand	-118,0	-72,2	-45,8	-63,5
davon sonstiger Finanzierungsergebnis	-119,5	149,1	-268,7	n. a.
davon Ergebnis aus Beteiligungen gem. Equity-Meth.	0,3	-151,9	152,2	n. a.
Ergebnis vor Ertragsteuern	-313,1	185,7	-498,8	n. a.
Konzernergebnis	-229,5	142,0	-371,4	n. a.
Ergebnis je Aktie¹ (in EUR)	-1,31	1,04	-2,35	n. a.

- Die erhöhten Finanzierungskosten, vor allem durch die Vollkonsolidierung der S IMMO, führten zu einem negativen **Finanzergebnis** von MEUR -264,1.
- Aufgrund von marktbedingten Abwertungen betrug das **Konzernergebnis** MEUR -229,5 und entspricht einem **Ergebnis je Aktie** von EUR -1,31.

¹ Anzahl der Aktien für die Berechnung (unverwässert/verwässert): 137.974.126 für 2023 und 136.866.509 für 2022

Die Aufstockung der Beteiligung an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie wurde mit Jahresende 2022 abgeschlossen. Die Aktiva und Passiva der S IMMO werden daher seit 31. Dezember 2022 in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen, die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung ab dem 1. Quartal 2023. Bei der Summierung gerundeter Beträge können durch die Verwendung automatischer Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

FFO 1 auf MEUR 275,3 nahezu verdoppelt

– IMMOFINANZ – GROUP

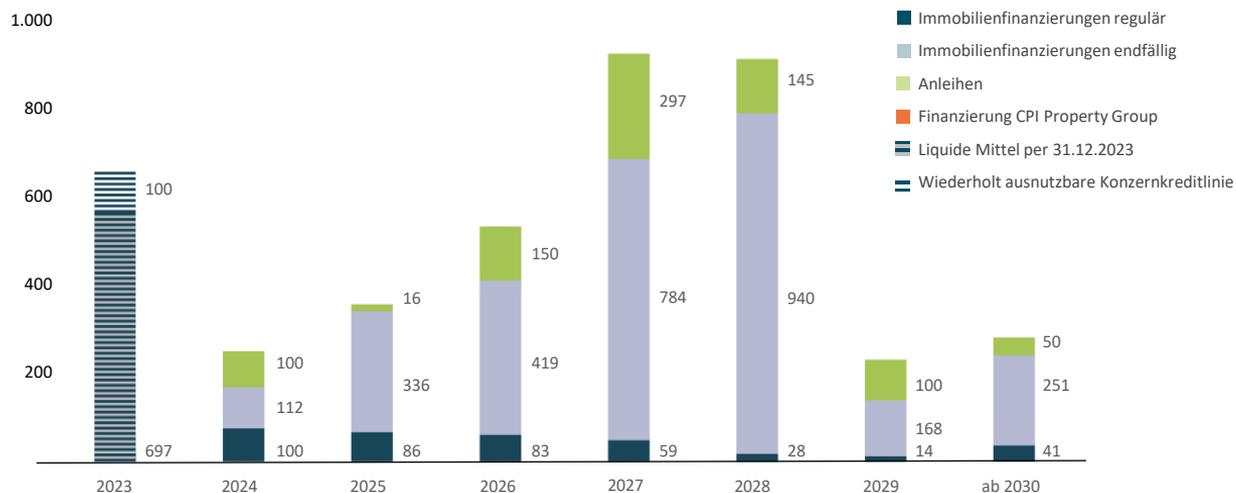
Werte in MEUR	GuV	Anpassung	FFO	FFO
	2023		2023	2022
Ergebnis aus Asset-Management	418,5	0,0	418,5	226,1
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	2,0	15,3	17,3	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-38,3	38,3	0,0	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-25,6	25,6	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	7,9	0,0	7,9	2,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-79,4	13,2	-66,1	-46,2
Operatives Ergebnis	285,1	92,4	377,5	182,1
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-352,2	352,2	0,0	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-67,1	444,6	377,5	182,1
Finanzergebnis	-246,1	143,9	-102,2	-48,6
Dividendenerträge S IMMO			0	12,7
FFO 1 vor Steuern	-313,1	588,5	275,3	146,1

FFO 1 (vor Steuern)
MEUR 275,3 = +88,4%
 (2022: MEUR 146,1)

- Die Verbesserung um 88,4% übertraf sowohl den Anstieg der Mieteinnahmen als auch den Anstieg der Ergebnisse aus Asset Management.
- Primär aufgrund der Vollkonsolidierung der S IMMO

Robuste Bilanzstruktur und solides Netto-LTV

Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group zum 31. Dezember 2023, in MEUR



– IMMOFINANZ – GROUP

- Sehr robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von **47,3%**
- Netto-LTV auf solidem Niveau von **42,1%** (12/2022: 40,7%)
- Durchschnittliche Finanzierungskosten (inkl. Hedgingkosten) von **2,86%** (2022: 2.60%) aufgrund gestiegener Marktzinssätze
- Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten stabil bei **4,0 Jahren** (12/2022: 4,25 Jahre)
- Unbelastetes Immobilienvermögen von **EUR 1,6 Mrd. (19,0%)**

Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.12.2023 **Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in %¹**

Unternehmensanleihe IMMOFINANZ	234.834,5	2,50
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten ²	1.927.823,9	3,37
S IMMO	2.073.777,6	2,44
IMMOFINANZ Group	4.236.435,9	2,86

Abgesichert gegen Zinsänderungsrisiko: 95,1% (12/2022: 87,0%)



¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Inklusive IFRS 5

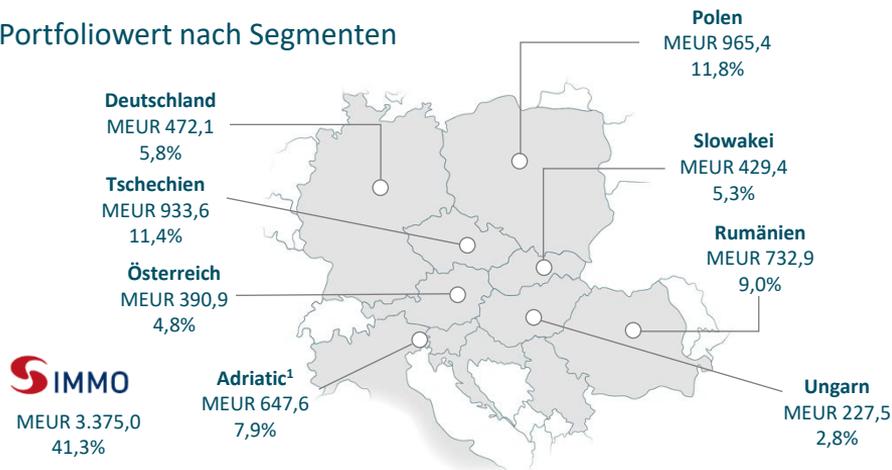
- Highlights Geschäftsjahr 2023
- Geschäftsmodell
- Ergebnis und Finanzierung
- **Portfolio**
- Ausblick

Übersicht Group – Qualitätsportfolio mit solider Auslastung

IMMOFINANZ Group auf einen Blick

- Europäischer Immobilienkonzern mit Schwerpunkt auf **Einzelhandels- und Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa**
- **Signifikante Portfoliogröße** von **EUR 8,2 Mrd.**, vor allem aufgrund der Vollkonsolidierung der S IMMO sowie von Akquisitionen und Fertigstellungen
- IMMOFINANZ und S IMMO mit **hervorragenden und komplementären Immobilienportfolios**, verwaltet von lokalen Teams erfahrener Experten

Portfoliowert nach Segmenten

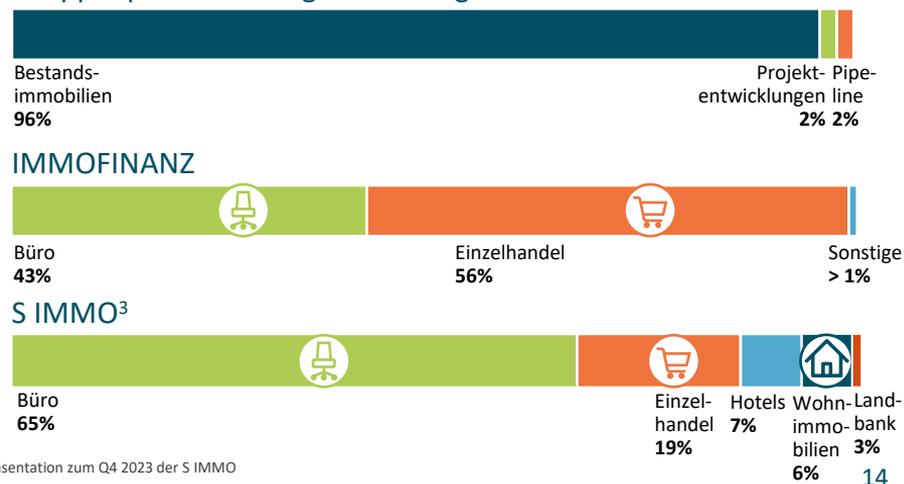


– IMMOFINANZ – GROUP

Kennzahlen – IMMOFINANZ Group



Gruppenportfolio – Segmentierung



¹ Adriatic umfasst Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien; ² Exklusive der von der S IMMO selbst betriebenen Hotels; ³ Basierend auf der Präsentation zum Q4 2023 der S IMMO

Akquisitionen und Fertigstellungen

– IMMOFINANZ –



STOP SHOP – Erweiterung in Kroatien

- Nach der Eröffnung von sechs neuen STOP SHOPS im Geschäftsjahr 2023 zählte die IMMOFINANZ Ende des Jahres kroatienweit insgesamt zwölf Standorte der erfolgreichen Marke für Retail Parks.



Eröffnung eines neuen myhive Offices in Wien

- myhive Urban Garden im September 2023 eröffnet
- Angestrebte BREEAM-Zertifizierung „Outstanding“

Erwerb eines Retail-Portfolios von der CPI Property Group in Tschechien

- 22 komplementäre Einzelhandelsimmobilien (Lebensmittelmärkte), verteilt über Tschechien und in großen Städten oder in der Nähe von Städten
- Ein Retail Park und das Olympia Shopping Center in Pilsen
- Zusammen rund 107.300 m² vermietbare Fläche, nahezu voll vermietet, mit durchschnittlichen Brutto-Miteinnahmen von MEUR 17 jährlich, der Kaufpreis belief sich auf rund MEUR 237.



Strategische Immobilienverkäufe



Fortsetzung von strategischen Immobilienverkäufen

- Bürogebäude „Bureau am Belvedere“ in Wien
- Ein Grundstück in der Türkei und Ausstieg aus diesem Markt
- Ein Grundstück in Rumänien
- Deutsche Immobilien sowie eine Büroimmobilie in Kroatien von S IMMO
- Verkaufsvolumen von insgesamt MEUR 751,1

Weitere Transaktionen in Vorbereitung

- Weitere Closings in den nächsten Monaten möglich

Entwicklungen – Pipeline mit Fokus auf STOP SHOPS



Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollauslastung in MEUR	Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % ¹
Rumänien	1	39,1	63,6	0,7	21.127	39,8	3,2	8,1
Adriatic ²	6	22,4	36,4	55,6	57.340	82,8	8,3	10,7
Aktive Projekte	7	61,5	100,0	56,2	78.467	122,6	11,5	9,8
In Vorbereitung		60,1						
IMMOFINANZ		16,7						
IMMOFINANZ Group		138,3						

- Projektentwicklungen: **1,7% des Portfoliowerts** mit moderaten Fertigstellungskosten
- **S IMMO** hatte keine aktiven Entwicklungsprojekte.

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

² Kroatien

- Highlights Geschäftsjahr 2023
- Geschäftsmodell
- Ergebnis und Finanzierung
- Portfolio
- **Ausblick**

Klare Strategie in einem herausfordernden Umfeld

– **IMMOFINANZ** –
GROUP

- Hohe Inflation, rascher Zinsanstieg, Einbruch des Immobilien-transaktionsmarkts und **allgemein schwache Konjunktur 2023**
- **Gute Positionierung** der IMMOFINANZ Group für die konsequente Entwicklung ihres Kerngeschäfts als wachstumsorientierter Immobilienbestandshalter.
- Fortführung der auf **resiliente und kosteneffiziente Einzelhandelsimmobilien und innovative Bürolösungen** spezialisierten Portfoliostrategie
- **Mittelfristige Ausweitung** des Angebots in den Kernländern mit Fokus auf Stärkung des Einzelhandelsportfolios, eigenen Entwicklungsprojekten und selektiven Akquisitionen
- Fortschritte beim **Programm zur Portfoliooptimierung**; Immobilien im Gesamtwert von MEUR 751 (inkl. S IMMO) verkauft
- **Fortsetzung der damit verbundenen Aktivitäten 2024** mit Schwerpunkt auf dem Verkauf von renditeschwachen, nicht strategischen Immobilien
- Gruppenweite Anpassung und Standardisierung der **ESG-Strategie** unter Berücksichtigung aller Aspekte von ESG



Laufende Integration von IMMOFINANZ und S IMMO

– IMMOFINANZ –
GROUP



– IMMOFINANZ –



- **Enge Zusammenarbeit** von CPI Property Group (CPIPG), IMMOFINANZ und S IMMO zur Prüfung von Synergien
- **Laufende Integration** von IMMOFINANZ und S IMMO unter Leitung der CPIPG zur Bündelung gemeinsamer Ressourcen im Asset und Property Management sowie anderer Servicebereiche für eine deutliche Effizienzsteigerung
- Unterzeichnung einer **Rahmenvereinbarung mit der S IMMO** zur Evaluierung weiterer Integrationsmöglichkeiten
- **Synergien bereits realisiert**, darunter vereinheitlichte Dienstleistungsverträge sowie standardisierte IT-Systeme und -Prozesse
- **Aktive Unterstützung dieses Prozesses durch die CPIPG** als Kernaktionär – mit dem Ziel, weitere Synergien zu identifizieren und zu realisieren
- **Oberste Priorität bleiben die Mieter**, denen auch künftig optimale Lösungen angeboten werden sollen.

Gruppenweit abgestimmte ESG-Strategie und -Ziele

– IMMOFINANZ – GROUP



Umwelt

- **Reduzierung der Treibhausgasintensität** des Immobilienportfolios, einschließlich Biomasse, **um 32,4%** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 (*Ziel wurde im Juli 2022 von der Science Based Target Initiative validiert und stimmt mit dem deutlich unter 2°C-Szenario des Pariser Abkommens überein*)
- Stromeinkauf aus **100% erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024**
- **Reduzierung der Energieintensität** des Immobilienportfolios **um 10%** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
- **Reduzierung der Wasserintensität** des Immobilienportfolios **um 10%** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
- Bestmögliche Vermeidung der Deponierung von Abfällen, **Abfallrecyclingquote von 55%** bis Ende 2025, **Steigerung** der Quote auf **60% bis zum Jahr 2030**
- Sukzessive **Steigerung des Anteils der taxonomie-konformen Wirtschaftstätigkeiten** auf konsolidierter Gruppenebene



Soziales

- **Steigerung des Anteils zertifizierter Gebäude** (*Access4you, BREEAM, DGNB, EDGE, Green Key, Green Star, HQE, LEED, WELL*)
- **Gruppenweit einheitliche Green-Lease-Verträge** für alle neuen gewerblichen Mietverträge und Verlängerungen
- Mindestanteil von **33% weiblicher Führungskräfte**
- Jährlich mindestens **acht Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter**
- **Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit** alle zwei Jahre



Governance

- Anerkennung des **Verhaltenskodex** durch alle Mitarbeiter
- **Jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulung** zum Verhaltenskodex und den zugehörigen Richtlinien
- Jeder neue und verlängerte Liefervertrag unterliegt dem gruppenweiten **Verhaltenskodex für Lieferanten**
- Ausrichtung der **Vorstandsvergütung an ESG-Kriterien**

Ordentliche Hauptversammlung

Vorschlag für Dividende

- Im Einklang mit der Strategie der IMMOFINANZ, die Liquidität vor allem für Akquisitionen zu verwenden, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023 zu verzichten und diese Mittel für die Bilanzstärkung zu verwenden.

– IMMOFINANZ –
GROUP

31. ordentliche Hauptversammlung

29. Mai 2024





– IMMOFINANZ –

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

31. ordentliche Hauptversammlung
29. Mai 2024