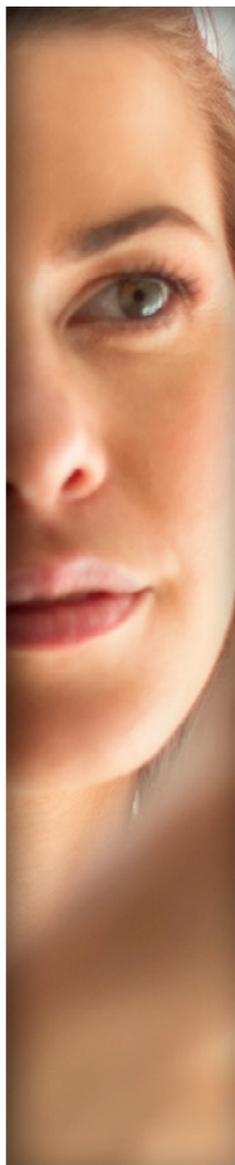


# Konzernzwischenmitteilung 1.–3. Quartal 2020



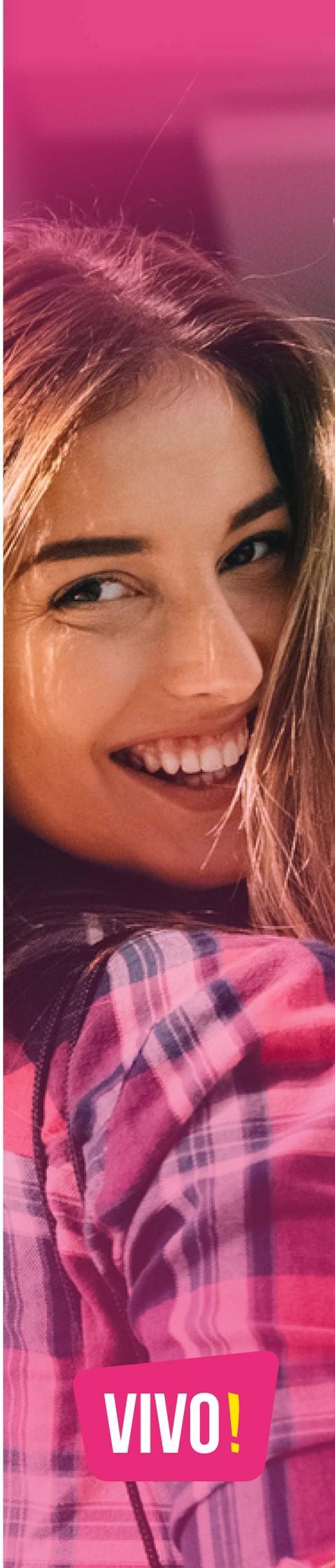
**IMMOFINANZ**

# Inhalt

Kennzahlen .....	4
------------------	---

## Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung .....	6
EPRA-Finanzkennzahlen .....	10
Finanzierung .....	14
Portfoliobericht .....	18
Konzernbilanz .....	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	27
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	28
Konzern-Geldflussrechnung .....	29
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	30
Ergänzende Informationen .....	32



# Kennzahlen

## Ergebnis

		Q1–3 2020	Q1–3 2019	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	215,1	203,4	5,7
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	158,9	153,8	3,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	9,5	3,7	≥ +100,0%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-21,0	9,1	n. a.
Operatives Ergebnis	in MEUR	113,1	139,7	-19,1
Neubewertungen	in MEUR	-153,7	116,8	n. a.
EBIT	in MEUR	-31,7	237,1	n. a.
Finanzergebnis	in MEUR	-60,5	-25,3	≤ -100,0%
EBT	in MEUR	-92,2	211,8	n. a.
Konzernergebnis	in MEUR	-98,3	202,6	n. a.
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung) <sup>1</sup>	in MEUR	89,2	92,8	-3,9
FFO 1 je Aktie vor Steuern <sup>1</sup>	in EUR	0,83	0,86	-4,1
FFO 1 vor Steuern mit geglätteter Anleihekuponzahlung <sup>2</sup>	in MEUR	92,4	84,0	10,1

<sup>1</sup> Siehe Berechnungen im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

<sup>2</sup> Die im 1. Quartal 2020 erstmals erfolgte jährliche Kuponzahlung für die Unternehmensanleihe 2023 in Höhe von EUR 13,1 Mio. wurde in dieser Berechnung über einen Zwölf-Monatszeitraum geglättet.

## Vermögen

		30.09.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	6.450,3	6.385,1	1,0
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	48,6	46,0	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.140,5	2.483,1	-13,8
Liquide Mittel <sup>1</sup>	in MEUR	601,9	345,1	74,4
Loan-to-Value (netto)	in %	38,4	43,0	n. a.
Gearing <sup>2</sup>	in %	70,8	87,4	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	1,9	1,9	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten <sup>3</sup>	in Jahren	3,5	4,0	-12,5

<sup>1</sup> Inklusiv zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

<sup>2</sup> Die Vergleichszahl wurde angepasst.

<sup>3</sup> Wandelanleihe 2024 wird zum Laufzeitende 2024 dargestellt; Anleiheinhaber haben eine Put-Option in 2022.

## Immobilienvermögen

		30.09.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		208	213	-2,3
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	1.963.223	2.001.063	-1,9
Vermietungsgrad	in %	95,5	96,8	n. a.
Bruttorendite <sup>1</sup>	in %	5,9	6,2	n. a.
Rendite Mietvorschreibung <sup>1</sup>	in %	6,1	6,5	n. a.
Portfoliowert <sup>1</sup>	in MEUR	4.944,0	5.122,1	-3,5
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.468,8	1.434,0	2,4

<sup>1</sup> Gemäß „Portfoliobericht“

## EPRA<sup>1</sup>

		30.09.2020	31.12.2019	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.447,3	3.563,7	-3,3
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	27,96	31,05	-9,9
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.403,4	3.516,1	-3,2
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	27,60	30,63	-9,9
EPRA-Leerstandsquote <sup>2</sup>	in %	4,4	3,2	n. a.
		Q1-3 2020	Q1-3 2019	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	40,8	110,5	-63,0
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,38	1,03	-63,1
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	46,4	113,6	-59,1
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,43	1,06	-59,2
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	84,7	762,2	-88,9
EPRA Net Initial Yield <sup>3</sup>	in %	5,9	5,7	n. a.

<sup>1</sup> Siehe Berechnungen im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“.

<sup>2</sup> Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios.

<sup>3</sup> Die Vergleichszahl wird für Q1-4 2019 dargestellt.

## Aktienkennzahlen

		30.09.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	25,61	29,34	-12,7
Ultimokurs der Aktie	in EUR	13,51	23,90	-43,5
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	51,7	23,0	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		123.293.795	112.085.269	10,0
davon Anzahl eigene Aktien		6.998.228	11.208.526	-37,6
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	1.760,2	2.678,8	-34,3
		Q1-3 2020	Q1-3 2019	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	-0,91	1,90	n. a.
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	-0,91	1,69	n. a.

Die Vorzeichenangabe bei Veränderungen entspricht einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). Sehr hohe positive bzw. negative prozentuelle Veränderungen werden als  $\geq +100\%$  oder  $\leq -100\%$  dargestellt. Bei Vorzeichenwechsel von Ergebnisgrößen sowie bei Veränderungen von Prozentwerten werden die prozentuellen Veränderungen als „nicht anwendbar“ (n. a.) gekennzeichnet.

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

# Konzern- zwischenmitteilung

## Geschäftsentwicklung

Nachdem die IMMOFINANZ operativ sehr gut ins Geschäftsjahr 2020 gestartet war, wurde die Geschäftsentwicklung ab Ende des 1. Quartals 2020 von der Covid-19-Pandemie beeinflusst. Insgesamt stiegen die Mieterlöse in den ersten drei Quartalen 2020 infolge des Portfoliowachstums durch Zukäufe und Fertigstellungen um 5,7% auf EUR 215,1 Mio. Ein krisenbedingter Anstieg der Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management vor allem im 2. Quartal führte allerdings zu deutlich höheren Immobilienaufwendungen. Das Ergebnis aus Asset Management konnte dennoch um 3,3% auf EUR 158,9 Mio. verbessert werden. Die Pandemie wirkte sich auch negativ auf die Bewertung des Immobilienvermögens aus. Insgesamt belaufen sich die Neubewertungen auf EUR -153,7 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich positiv waren (Q1–3 2019: EUR 116,8 Mio.). Diese Abwertung entspricht rund 3,0% des gesamten Immobilienportfolios. Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR -98,3 Mio. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) liegt mit EUR 89,2 Mio. um 3,9% unter dem Vergleichswert (Q1–3 2019: EUR 92,8 Mio.). In diesem FFO 1 ist die im Jänner 2020 erstmals erfolgte, jährliche Kuponzahlung für die Unternehmensanleihe 2023 in Höhe von EUR 13,1 Mio. vollständig berücksichtigt. Bei Glättung dieser Kuponzahlung läge der FFO 1 bei EUR 92,4 Mio. und damit um 10,1% über dem Niveau des Vergleichszeitraums von bereinigten EUR 84,0 Mio.

Werte in TEUR	Q1–3 2020	Q1–3 2019
Mieterlöse	215.078	203.404
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>158.922</b>	<b>153.825</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>9.467</b>	<b>3.673</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-20.968</b>	<b>9.122</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.471	5.369
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-35.832	-32.246
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>113.060</b>	<b>139.743</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-144.782</b>	<b>97.383</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-31.722</b>	<b>237.126</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-60.525</b>	<b>-25.338</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-92.247</b>	<b>211.788</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-98.263</b>	<b>198.314</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	4.301
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-98.263</b>	<b>202.615</b>

### Ergebnis aus Asset Management, aus Immobilienverkäufen und aus Entwicklung

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse verbesserten sich um 5,7% oder EUR 11,7 Mio. auf EUR 215,1 Mio. Dies ist vor allem auf die im zurückliegenden Jahr erfolgten Zukäufe und Fertigstellungen von Immobilien zurückzuführen.

Die Covid-19-Pandemie führte zu einem deutlichen Anstieg der Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management auf EUR -19,2 Mio. (Q1–3 2019: EUR -0,8 Mio.). Davon stehen EUR -16,9 Mio. in Zusammenhang mit Covid-19 und wurden zum überwiegenden Teil im 2. Quartal vorgenommen. Die Instandhaltungen und die

Aufwendungen für Immobilienmarketing sanken hingegen auf EUR -10,2 Mio. (Q1–3 2019: EUR -12,6 Mio.) bzw. EUR -3,0 Mio. (Q1–3 2019: EUR -5,3 Mio.) und reflektieren damit die unmittelbar mit Beginn der Krise gesetzten Maßnahmen zur Liquiditätssicherung. Insgesamt liegen die Immobilienaufwendungen mit EUR -49,1 Mio. um 28,2% über dem Vorjahresniveau (Q1–3 2019: EUR -38,3 Mio.). Bereinigt um Covid-19-Effekte im Zusammenhang mit Forderungsabschreibungen sanken diese im Periodenvergleich allerdings um 15,9%.

Das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich somit um 3,3% auf EUR 158,9 Mio. (Q1–3 2019: EUR 153,8 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen stieg auf EUR 9,5 Mio. (Q1–3 2019: EUR 3,7 Mio.), wobei sich vor allem der profitable Verkauf einer Büroimmobilie in Düsseldorf und die damit einhergehende Neubewertung im 3. Quartal positiv auswirkte. Das Closing dieser Transaktion ist für Ende 2020 geplant. In den ersten drei Quartalen 2020 wurden Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 51,9 Mio. abgeschlossen (Asset und Share Deals), wobei die größten Transaktionen eine Büroimmobilie in Warschau und ein Grundstück in Rumänien waren.

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung drehte auf EUR -21,0 Mio. (Q1–3 2019: EUR 9,1 Mio.). Dies ist auf die währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichen Immobilien zurückzuführen, die mit EUR -20,5 Mio. (Q1–3 2019: EUR 15,0 Mio.) auch einen durch Covid-19 bedingten Anstieg der Markttrenditen sowie höhere Kosten bei einzelnen Projekten reflektiert.

### **Operatives Ergebnis**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 11,1% auf EUR -35,8 Mio. (Q1–3 2019: EUR -32,2 Mio.). Der Anstieg der darin enthaltenen Personalaufwendungen ist überwiegend auf eine Einmalzahlung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand der Gesellschaft zurückzuführen. Das operative Ergebnis liegt mit EUR 113,1 Mio. um 19,1% unter jenem des Vorjahres (Q1–3 2019: EUR 139,7 Mio.).

### **Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit**

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten beträgt – im Wesentlichen aufgrund negativer Auswirkungen der Covid-19-Pandemie – EUR -144,8 Mio. (Q1–3 2019: EUR 97,4 Mio.). Die Abwertung entspricht rund 3,2% des Buchwerts der Bestandsimmobilien per 30. September 2020. Retail-Objekte wurden um EUR -68,4 Mio. abgewertet (4,2% der Buchwerte) und Office-Gebäude um EUR -75,5 Mio. (2,7% der Buchwerte). In der zum Halbjahr durchgeführten externen Bewertung wurden vom Gutachter CBRE leicht gestiegene Markttrenditen (Anstieg bis zu 0,5% im Segment Retail) sowie geänderte Annahmen hinsichtlich Wiedervermietung im Portfolio reflektiert.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) liegt somit mit EUR -31,7 Mio. unter dem Vorjahreswert in Höhe von EUR 237,1 Mio.

### **Finanzergebnis und Steuern**

Der Finanzierungsaufwand beträgt EUR -55,7 Mio. (Q1–3 2019: EUR -51,5 Mio.). Bereinigt um Sondereffekte im Zusammenhang mit Anpassungen der Effektivzinsmethode ist der Finanzierungsaufwand allerdings um EUR 2,0 Mio. gesunken. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betragen 1,88% p. a. (31. Dezember 2019: 1,91%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR -13,4 Mio. (Q1–3 2019: EUR -21,1 Mio.) resultiert überwiegend aus der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund der Niedrigzinsphase.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 9,4 Mio. (Q1–3 2019: EUR 47,1 Mio.). Davon entfallen EUR 6,3 Mio. auf den Ergebnisanteil der S IMMO. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis somit EUR -60,5 Mio. (Q1–3 2019: EUR -25,3 Mio.).

### **Konzernergebnis**

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beträgt EUR -92,2 Mio. (Q1–3 2019: EUR 211,8 Mio.). Nach Ertragsteuern in Höhe von EUR -6,0 Mio. (Q1–3 2019: EUR -13,5 Mio.) liegt das Konzernergebnis bei EUR -98,3 Mio. (Q1–3 2019: EUR 202,6 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie (unverwässert) von EUR -0,91 (Q1–3 2019: EUR 1,90).

## Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) liegt mit EUR 89,2 Mio. um 3,9% unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–3 2019: EUR 92,8 Mio.). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,83 (Q1–3 2019: EUR 0,86). In diesem FFO 1 ist die im Jänner 2020 erstmals erfolgte jährliche Kuponzahlung für die Unternehmensanleihe 2023 in Höhe von EUR 13,1 Mio. vollständig berücksichtigt. Bei Glättung dieser Kuponzahlung beliefe sich der FFO 1 im Zeitraum vom 1. bis zum 3. Quartal 2020 auf EUR 92,4 Mio. und würde damit um 10,1% über dem Niveau des Vergleichszeitraums von bereinigten EUR 84,0 Mio. liegen.

### Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	GuV Q1–3 2020	Anpassungen	FFO Q1–3 2020	FFO Q1–3 2019
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>158.922</b>	<b>46</b>	<b>158.968</b>	<b>153.765</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>9.467</b>	<b>-9.467</b>		
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-20.968</b>	<b>20.968</b>		
Sonstige betriebliche Erträge	1.471	-195	1.276	2.368
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-35.832	7.422	-28.410	-29.003
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>113.060</b>	<b>18.775</b>	<b>131.835</b>	<b>127.130</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	-144.782	144.782		
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-31.722</b>	<b>163.557</b>	<b>131.835</b>	<b>127.130</b>
Finanzierungsaufwand	-55.691			
Finanzierungsertrag	1.647			
Wechselkursveränderungen	-2.452			
Sonstiges Finanzergebnis	-13.446			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	9.417			
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-60.525</b>	<b>17.865</b>	<b>-42.660</b>	<b>-34.351</b>
<b>FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO)</b>			<b>89.174</b>	<b>92.779</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern (exkl. S IMMO) in EUR</b>			<b>0,83</b>	<b>0,86</b>
Dividenden von S IMMO			0	13.650
<b>FFO 1 vor Steuern (inkl. S IMMO)</b>			<b>89.174</b>	<b>106.429</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern (inkl. S IMMO) in EUR</b>			<b>0,83</b>	<b>0,99</b>
<b>Unter Berücksichtigung der Zinsabgrenzung Anleihen</b>				
<b>FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO)</b>			<b>89.174</b>	<b>92.779</b>
Zinsabgrenzung Anleihe 2023			3.272	-8.810
<b>FFO 1 vor Steuern angepasst (exkl. S IMMO)</b>			<b>92.447</b>	<b>83.969</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach der Zinsabgrenzung (exkl. S IMMO) in EUR</b>			<b>0,86</b>	<b>0,78</b>
Anzahl der Aktien (lt. EPS-Berechnung) für die Berechnung			107.667.310	107.387.703

## Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.09.2020	in %	31.12.2019	in %
Immobilienvermögen	4.702.751		4.985.257	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	301.749		199.439	
Immobilienvorräte	619	80,7	868	83,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	197.792		154.622	
Sonstige Vermögenswerte	60.397	0,9	55.771	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	440.896	6,8	478.191	7,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	147.657	2,3	169.826	2,7
Liquide Mittel	598.462	9,3	341.161	5,3
<b>Aktiva</b>	<b>6.450.323</b>	<b>100,0</b>	<b>6.385.135</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	3.132.373	48,6	2.937.145	46,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	301.007	4,7	285.807	4,5
Finanzverbindlichkeiten	2.477.879	38,4	2.580.381	40,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	182.526	2,8	197.667	3,1
Sonstige Verbindlichkeiten	91.062	1,4	108.849	1,7
Latente Steuerschulden	265.476	4,1	275.286	4,3
<b>Passiva</b>	<b>6.450.323</b>	<b>100,0</b>	<b>6.385.135</b>	<b>100,0</b>

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,2 Mrd. und somit 80,7% der Aktiva. Dieses ist auf die Bilanzposten Immobilienvermögen, In Bau befindliches Immobilienvermögen, Immobilienvorräte und Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte aufgeteilt. Im Bilanzposten Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 440,9 Mio., davon entfallen EUR 437,5 Mio. auf die S IMMO AG. Bezogen auf die rund 19,5 Mio. von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der S IMMO ergibt sich ein Buchwert je Aktie von EUR 22,44 (31. Dezember 2019: EUR 24,34).

Die liquiden Mittel und das Eigenkapital erhöhten sich vor allem infolge der Kapitalmaßnahmen vom Juli 2020.

## Ausblick

Die IMMOFINANZ ist mit ihren Immobilienlösungen – myhive für hochwertige Offices mit Wohlfühlatmosphäre und lebendiger Community sowie den kosteneffizienten Retail-Marken STOP SHOP und VIVO! – sowie ihrer robusten Finanzausstattung sehr gut positioniert und will so bald wie möglich wieder auf einen profitablen Wachstumskurs zurückkehren. Im Bürobereich umfasst dies weiteres Wachstum mit der Marke myhive in den Hauptstädten der Kernländer der IMMOFINANZ. Mit den Retail Parks der Marke STOP SHOP strebt die IMMOFINANZ für die nächsten Jahre eine Expansion von derzeit 90 auf rund 140 Standorte an.

Trotz erster positiver Meldungen über mögliche Zulassungen von Impfstoffen gegen Covid-19 bleibt die Unsicherheit über die weitere Entwicklung und Dauer der Pandemie sowie möglicher künftiger Eindämmungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und das Finanzierungsumfeld hoch. Daher nimmt die IMMOFINANZ aktuell Abstand von einer Prognose zur Entwicklung des FFO 1 im laufenden Jahr sowie zur Höhe einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020.

Aktuell sind die Kapitalmärkte unverändert von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen negativ beeinflusst. Aus heutiger Sicht ist damit die Notwendigkeit einer Wertminderung der von der IMMOFINANZ gehaltenen Beteiligung an der S IMMO zum Ende des 4. Quartals 2020 nicht auszuschließen. Die Höhe dieser

Wertminderung ist u. a. vom Schlusskurs der S IMMO-Aktie per Ende Dezember abhängig und wäre im Konzernergebnis 2020 der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die IMMOFINANZ hält 19.499.437 Stück Aktien der S IMMO. Diese wesentliche Beteiligung wird im konsolidierten IFRS-Abschluss als Equity-Beteiligung bilanziert. Quartalsweise ist per Stichtag zu überprüfen, ob objektive Hinweise auf eine Wertminderung der Beteiligung vorliegen. Dies wird anhand von mehreren vordefinierten Impairment-Triggern vorgenommen. Sofern ein entsprechender Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt, wird ein Wertminderungstest durchgeführt und – sofern notwendig – der Buchwert auf den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angepasst. Wenn sich die Aktie der S IMMO bis Jahresende nicht vom aktuellen Kursniveau von rund EUR 15,78 (Schlusskurs per 23. November 2020) erholt, wäre zum 31. Dezember zumindest einer der Impairment-Trigger erfüllt, was eine dementsprechende Abwertung von voraussichtlich rund EUR -100,0 Mio. zur Folge hätte.

Die Covid-19-Pandemie stellt auch die IMMOFINANZ vor Herausforderungen. Es wurden in den zurückliegenden Monaten aber sowohl operativ als auch auf der Kapitalseite zahlreiche Maßnahmen gesetzt, um negative Auswirkungen zu minimieren und den Konzern noch schlagkräftiger aufzustellen. Die IMMOFINANZ ist ein starker und verlässlicher Partner für die Mieter und kann auch in unsicheren Zeiten erfolgreich Transaktionen abschließen, wie sich etwa am sehr profitablen Verkauf einer deutschen Büroimmobilie zeigt. Mit einer soliden Bilanz und liquiden Mitteln von mehr als EUR 1 Mrd. ist der Konzern für weiteres Wachstum und Chancen, die sich aus der Krise ergeben, bestens gerüstet.

## EPRA-Finanzkennzahlen

### Net Asset Value (NAV) und Triple Net Asset Value (NNNAV)

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2019 – keine Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 30. September 2020 „nicht im Geld“ war. Die für die Berechnung herangezogene Aktienanzahl erhöhte sich allerdings durch die im Juli 2020 durchgeführte Aktienplatzierung um 15.418.824 Stück, davon 11.208.526 Stück aus genehmigtem Kapital sowie 4.210.298 Stück aus dem Verkauf eigener Aktien. Des Weiteren wurde die im Juli 2020 emittierte Pflichtwandelanleihe 2023 bei der Berechnung des EPRA NAV und EPRA NNNAV mit 6.998.228 Stück Aktien berücksichtigt, da diese verpflichtend in Aktien der Gesellschaft zu wandeln ist und gemäß IFRS als Eigenkapital eingestuft wird.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt per 30. September 2020 somit EUR 27,96 (31. Dezember 2019: verwässert EUR 31,05). Der Wegfall der Verwässerung durch die Wandelanleihe 2024 wirkt sich dabei mit EUR 0,62 je Aktie positiv aus (siehe Überleitung unten). Der EPRA NNNAV je Aktie beläuft sich auf EUR 27,60 (31. Dezember 2019: verwässert EUR 30,63).

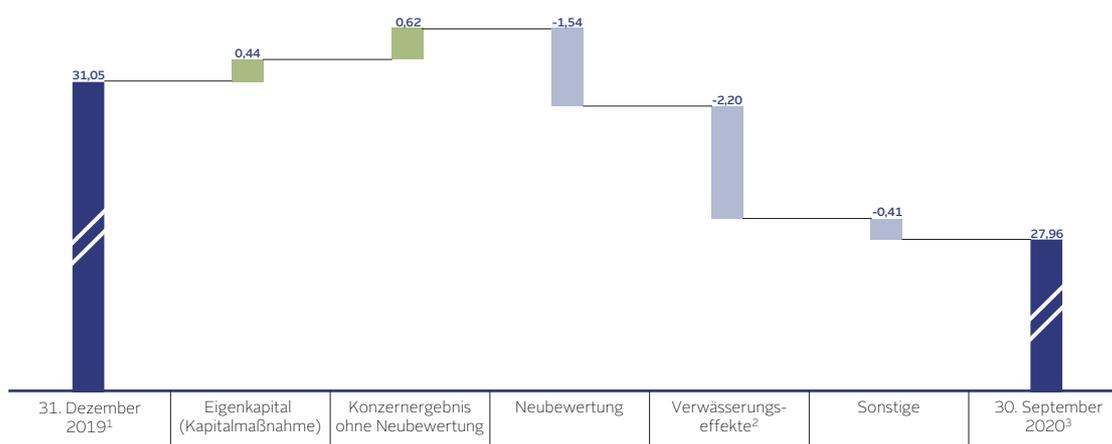
Der Buchwert je Aktie liegt bei EUR 25,61 (31. Dezember 2019: EUR 29,34).

Die Berechnung des NAV und des NNNAV stellt sich wie folgt dar:

	30.09.2020		31.12.2019	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
<b>Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile</b>	<b>3.157.346</b>		<b>2.960.094</b>	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024	0		285.807	
<b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>3.157.346</b>		<b>3.245.901</b>	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	130		2	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	30.600		18.311	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	314.062		327.275	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-30.613		-3.590	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.184		-24.184	
<b>Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>123.294</b>		<b>100.877</b>
<b>Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>0</b>		<b>13.903</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.447.341</b>	<b>27,96</b>	<b>3.563.715</b>	<b>31,05</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-30.600		-18.311	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-16.863		-30.240	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	10.243		11.150	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-6.717		-10.253	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.403.404</b>	<b>27,60</b>	<b>3.516.061</b>	<b>30,63</b>

Die European Public Real Estate Association (EPRA) empfiehlt, beginnend mit dem Jahresabschluss 2020 eine überarbeitete Version der Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen) zu veröffentlichen. Voraussichtlich werden die beiden bekannten Kennzahlen NAV und NNNAV per Ende 2020 durch die drei neuen Kennzahlen Net Tangible Assets (NTA), Net Reinstatement Value (NRV) und Net Disposal Value (NDV) ersetzt.

### EPRA NAV Bridge



<sup>1</sup> Aktienanzahl 31. Dezember 2019 in Tausend: 114.780 (verwässert)

<sup>2</sup> Kapitalerhöhung, Verkauf eigener Aktien, Pflichtwandelanleihe sowie Verwässerung potenzieller Aktien aus der Wandelanleihe 2024

<sup>3</sup> Aktienanzahl 30. September 2020 in Tausend: 123.294 (unverwässert)

## EPRA-Ergebnis je Aktie

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich in den ersten drei Quartalen 2020 auf EUR 0,38 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,43 je Aktie.

Werte in TEUR	Q1–3 2020	Q1–3 2019
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)</b>	<b>107.667</b>	<b>107.388</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile</b>	<b>-98.298</b>	<b>200.934</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	165.275	-112.643
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-9.468	-3.672
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	323
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	14.663	21.154
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-31.006	4.760
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-332	-362
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>40.835</b>	<b>110.495</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,38</b>	<b>1,03</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	5.014	3.040
Fremdwährungsgewinne und -verluste	2.452	753
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-1.859	-661
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>46.442</b>	<b>113.627</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR</b>	<b>0,43</b>	<b>1,06</b>

## EPRA Net Initial Yield

Die EPRA Net Initial Yield stieg im Vergleich zu Ende 2019 von 5,7% auf 5,9%.

Werte in TEUR	Q1–3 2020	2019
Immobilienvermögen	4.772.662	5.005.974
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.857	1.267
abzüglich unbebaute Grundstücke	-174.540	-166.756
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.857	0
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>4.598.122</b>	<b>4.840.485</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	90.123	94.874
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>4.688.245</b>	<b>4.935.359</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	302.026	311.939
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-25.121	-28.452
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-5
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>276.904</b>	<b>283.482</b>
<b>EPRA Net Initial Yield in %</b>	<b>5,9</b>	<b>5,7</b>

## EPRA-Leerstandsquote

Die EPRA-Leerstandsquote liegt bei 4,4% (31. Dezember 2019: 3,2%). Die STOP SHOP Retail Parks weisen mit 1,6% per 30. September 2020 den geringsten Leerstand auf.

### EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Werte in %	Bestandsimmobilien zum 30.09.2020	Bestandsimmobilien zum 31.12.2019
Österreich	8,3	4,9
Deutschland	1,3	1,7
Polen	3,3	1,7
Tschechien	4,4	3,2
Ungarn	3,8	2,8
Rumänien	5,2	5,0
Slowakei	7,1	5,5
Weitere Länder	1,0	0,7
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>4,4</b>	<b>3,2</b>

### EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Werte in %	Bestandsimmobilien zum 30.09.2020	Bestandsimmobilien zum 31.12.2019
<b>Büro</b>	<b>5,9</b>	<b>4,2</b>
davon myhive	6,9	4,6
<b>Einzelhandel</b>	<b>2,6</b>	<b>1,9</b>
davon VIVO!/Shopping Center	3,9	2,7
davon STOP SHOP/Retail Park	1,6	1,2
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>4,4</b>	<b>3,2</b>

## EPRA-Investitionsausgaben

Die Investitionsausgaben in Projektentwicklungen betrafen in den ersten drei Quartalen 2020 mit EUR 72,7 Mio. vor allem das Büroprojekt myhive Medienhafen in Düsseldorf, die Modernisierung bestehender Büroimmobilien in Wien sowie einen STOP SHOP im polnischen Siedlce. Die Investitionen in das Bestandsportfolio (like-for-like) liegen mit EUR 12,0 Mio. um rund 69% unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (Q1–3 2019: EUR 39,0 Mio.) und betrafen im Wesentlichen die beiden Bürogebäude myhive Twin Towers (Wien) und FLOAT (Düsseldorf) sowie den Einzelhandelsstandort VIVO! Bratislava.

Werte in TEUR	Q1–3 2020	Q1–3 2019
Akquisitionen	0	663.708
Projektentwicklungen	72.745	59.520
Bestandsportfolio like-for-like <sup>1</sup>	11.991	38.958
<b>EPRA-Investitionsausgaben</b>	<b>84.736</b>	<b>762.186</b>

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

# Finanzierung

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten\* belaufen sich zum 30. September 2020 auf EUR 2,7 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 2,8 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) stiegen auf EUR 601,9 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 345,1 Mio.), was vor allem auf die im Juli durchgeführten Kapitalmaßnahmen zurückzuführen ist. Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, liegt somit bei EUR 2,1 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 2,5 Mrd.).

Per Ende März 2020 hat die IMMOFINANZ AG eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Diese kann bis zum 31. März 2022 optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität. Zum Berichtsstichtag ist diese Konzernkreditlinie nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

## Kapitalerhöhung und Platzierung einer nachrangigen Pflichtwandelanleihe

Zur Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft und der relevanten Kennzahlen für das bestehende Investment-Grade-Rating setzte die IMMOFINANZ im Juli 2020 erfolgreich eine Aktienplatzierung und die Emission einer Pflichtwandelanleihe um. Die Bruttoemissionserlöse betragen EUR 356,1 Mio.

Insgesamt wurden im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) unter Ausschluss des Bezugsrechts 15.418.824 Stück Aktien bei institutionellen Anlegern platziert. Das Grundkapital wurde dabei um 11.208.526 Stück Aktien auf 123.293.795 Stück erhöht sowie 4.210.298 Stück eigene Aktien veräußert. Die Platzierung erfolgte zu EUR 15,31 pro Aktie und führte insgesamt zu einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 236,1 Mio.

Weiters hat die IMMOFINANZ im Rahmen eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens unter Ausschluss des Bezugsrechts eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 120,0 Mio. bei institutionellen Anlegern platziert. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit EUR 17,1472 festgelegt und entspricht einem 12,0%-Aufschlag auf den Bezugspreis der Aktien bei der Platzierung. Die Laufzeit beträgt drei Jahre mit einem Kupon von 4,0% p. a., jeweils zahlbar nachträglich am 23. Jänner und 23. Juli jeden Jahres. Die nachrangige Pflichtwandelanleihe ist somit anfänglich in 6.998.228 Stück IMMOFINANZ-Aktien wandelbar und wird sowohl gemäß IFRS als auch von der Ratingagentur S&P als Eigenkapital eingestuft (Ausnahme: zukünftige Kuponzahlungen).

## Emission einer Benchmark-Anleihe

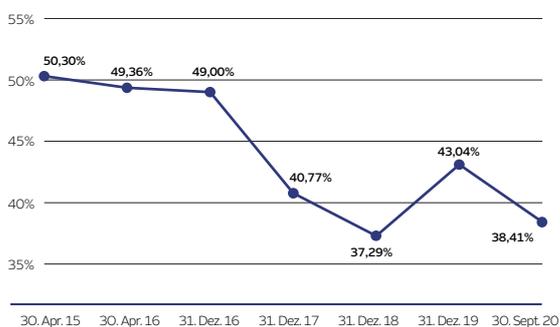
Im Oktober 2020 und damit kurz nach dem Berichtszeitraum hat die IMMOFINANZ eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Benchmark-Volumen von EUR 500 Mio., einer Laufzeit von sieben Jahren und einem fixen Kupon von 2,5% p. a. bei institutionellen Investoren platziert. Der Nettoerlös aus der Begebung der Anleihe wird für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten, zur Nutzung von wertschöpfenden Wachstumschancen und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

## Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 48,6% (31. Dezember 2019: 46,0%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 38,4% (31. Dezember 2019: 43,0%).

\* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 78,5 Mio.; inklusive IFRS 5

## Entwicklung des Netto-LTV



## Berechnung Netto-LTV per 30. September 2020

### Werte in TEUR

Buchwerte der Finanzierungen <sup>1</sup>	2.742.370,7
- Liquide Mittel <sup>2</sup>	-601.903,6
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.140.467,1
Buchwerte der Immobilien <sup>3</sup> & EPRA NAV der S IMMO <sup>4</sup>	5.573.363,4
<b>Netto-LTV in %</b>	<b>38,4</b>

<sup>1</sup> Inklusive IFRS-5-Werte, exklusive IFRS-16-Werte

<sup>2</sup> Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

<sup>3</sup> Exklusive Right of Use, Werte gemäß IFRS 16

<sup>4</sup> 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 23,17 pro Aktie per 30. September 2020

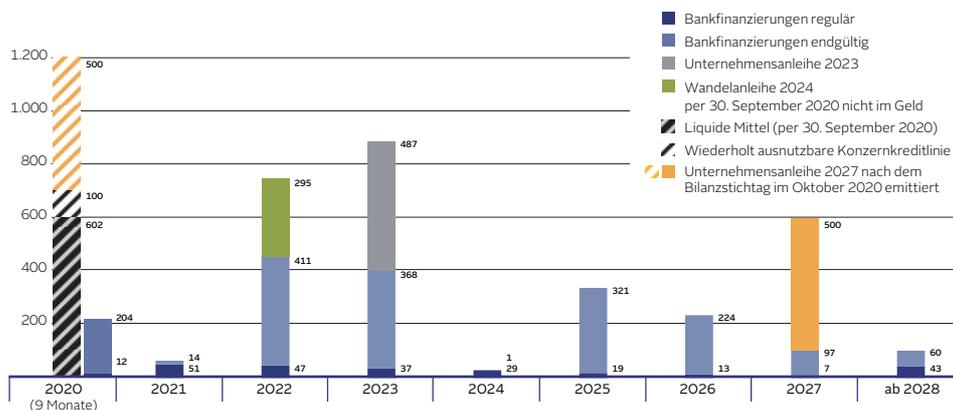
Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 30. September 2020 inklusive der Derivate auf 1,88% p. a. (31. Dezember 2019: 1,91% p. a.). Die Hedging-Quote liegt stabil bei 90,3% (31. Dezember 2019: 90,7%).

## Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,50 Jahre zum Stichtag Ende September und erhöht sich auf 4,75 Jahre inklusive der im Oktober begebenen Unternehmensanleihe 2027 (2019: 4,0 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 30. September, geordnet nach Jahren, unter Berücksichtigung der neuen Unternehmensanleihe. Die für das Geschäftsjahr 2020 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen belaufen sich zum 30. September 2020 auf EUR 204,0 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 203,0 Mio.).

## Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 30. September 2020

In MEUR



## Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 30. September 2020 EUR 1.468,8 Mio. bzw. 28,7% (31. Dezember 2019: EUR 1.434,0 Mio. bzw. 27,3%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Inklusive der Aktien der S IMMO (bewertet zum EPRA NAV), die ebenfalls unbelastet sind, erhöht sich dieser Wert auf EUR 1.920,5 Mio. bzw. 34,5%.

## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 30. September 2020 setzen sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

<u>Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten</u>	<u>Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30.09.2020</u>	<u>Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in %<sup>1</sup></u>
Wandelanleihen <sup>2</sup>	301.007,2	1,50
Unternehmensanleihe	491.434,2	2,63
Bankverbindlichkeiten <sup>3</sup>	1.949.929,3	1,76
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.742.370,7</b>	<b>1,88</b>

<sup>1</sup> Auf Basis nomineller Restschuld exklusive Pflichtwandelanleihe

<sup>2</sup> Wandelanleihe 2024 (Kuponreduktion auf 1,5% nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings) mit EUR 295,0 Mio. sowie zukünftige Kuponzahlungen der Pflichtwandelanleihe 2023, die als Fremdkapital kategorisiert sind

<sup>3</sup> Inklusive IFRS 5

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 30. September 2020 auf EUR 2.742,4 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um besicherte Immobilienfinanzierungen, die in der jeweiligen Objektgesellschaft als Kreditnehmerin abgeschlossen wurden. Damit sind sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesen Kreditfinanzierungen der jeweiligen Objektgesellschaft zuzurechnen. Die bestehenden Immobilienfinanzierungen inkludieren marktübliche Verpflichtungen zur Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen seitens der Objektgesellschaften. Bei diesen Finanzkennzahlen handelt es sich in der Regel um:

- Schuldendienstdeckungsgrad
- Verhältnis aushaftender Restschuld zu Marktwert (Loan-to-Value)

Durch die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Ausgangsbeschränkungen und gesetzlichen Restriktionen erfolgten beginnend mit März 2020 teilweise Schließungen der Objekte, vor allem im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Weiters wurden staatliche Hilfspakete zur Stützung der wirtschaftlichen Lage beschlossen, mit denen unter anderem Mietern das Recht zu einer Stundung von Mietzahlungen eingeräumt wurde.

Mietreduktionen können zu einer Nichteinhaltung von einzelnen Finanzkennzahlen führen, wobei im Fall der gleichzeitigen Nichterfüllung von vertraglich definierten und zugesicherten Heilungsmöglichkeiten durch den Kreditnehmer die Banken berechtigt sind, einzelne Kredite vorzeitig fällig zu stellen. Deshalb hat die IMMOFINANZ teilweise vorsorglich Vereinbarungen mit Banken zur Aussetzung der Einhaltung des Schuldendienstdeckungsgrads während der Covid-19-Pandemie abgeschlossen. Diese Aussetzungen umfassen per 30. Juni bzw. 30. September 2020 in Summe ein Kreditvolumen von EUR 690,6 Mio. bzw. EUR 609,8 Mio. und wurden temporär zum Teil bis Ende des laufenden Geschäftsjahres vereinbart. Die IMMOFINANZ steht in regelmäßigem Kontakt und Austausch mit den Banken und evaluiert die aktuelle Situation laufend.

## Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 30. September 2020 auf EUR 902,3 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 797,2 Mio.). Dabei handelt es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 und einer Put-Option der Anleiheinhaber zum Nominale im Jahr 2022, die im Juli 2020 emittierte nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2023 sowie um eine Unternehmensanleihe, die im Jänner 2019 emittiert wurde und eine Laufzeit bis 27. Jänner 2023 hat.

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 31.12.2019 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2020 in TEUR	Nominale per 30.09.2020 in TEUR
Unternehmensanleihe	XS1935128956	27.01.2023	2,63	500.000	-12.700	487.300
Wandelanleihe	XS1551932046	24.01.2024 <sup>1</sup>	1,50 <sup>2</sup>	297.200	-2.200	295.000
<b>IMMOFINANZ</b>			<b>2,20</b>	<b>797.200</b>	<b>-14.900</b>	<b>782.300</b>
Pflichtwandelanleihe	AT0000A2HPN2	23.07.2023	4,00	0	120.000	120.000
<b>IMMOFINANZ</b>			<b>n. a.</b>	<b>797.200</b>	<b>105.100</b>	<b>902.300</b>

<sup>1</sup> Laufzeitende 2024; Put-Option der Anleiheinhaber per 24. Jänner 2022

<sup>2</sup> Der Erhalt des Investment-Grade-Ratings führte mit Wirkung vom 24. Jänner 2019 zu einer Kuponreduktion um 50 Basispunkte auf 1,50%.

Im 1. Quartal 2019 erhielt die IMMOFINANZ AG das langfristige Emittenten-Rating BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings. S&P Global Ratings bestätigte das Rating im Zuge des jährlichen Review-Prozesses im Februar 2020 sowie nach der erfolgreichen Aktienplatzierung und der Emission der Pflichtwandelanleihe im Juli 2020.

Im Zusammenhang mit der Emission dieser unbesicherten Anleihe hat sich die IMMOFINANZ zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet, die auf Basis des konsolidierten Abschlusses gemäß IFRS ermittelt werden:

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 30.09.2020 in %
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 60,0	43,8
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 45,0	29,7
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0	356,7

<sup>1</sup> Werte beziehen sich auf letztgültige Berechnung gemäß Anleihebedingungen zum oder vor dem Stichtag.

# Portfoliobericht

## Covid-19-Update

Die ersten drei Quartale 2020 waren geprägt von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Immobilienbranche und die Gesamtwirtschaft. Beginnend mit März ordneten die Behörden der meisten Kernländer der IMMOFINANZ temporäre Lockdowns an, wobei insbesondere der Einzelhandel von diesen Schließungen betroffen war. Ab Mitte April erfolgten schrittweise Lockerungen dieser Maßnahmen. Ab Mitte Juni waren dann mit wenigen Ausnahmen, die vor allem Restaurants und Kinos in Rumänien und Serbien betrafen, alle Einzelhandelsflächen der IMMOFINANZ wieder vollumfänglich geöffnet.

Im Bereich der Fachmarktzentren war nach Beendigung der Lockdowns sehr rasch eine Erholung der Besucherzahlen zu beobachten. Die STOP SHOP Retail Parks profitierten dabei vom direkten Zugang zu den einzelnen Geschäften vom Parkplatz aus und von der Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs. Des Weiteren war vor allem im 3. Quartal zu beobachten, dass als Folge der Pandemie etwas weniger oft eingekauft, je Besuch allerdings mehr Geld ausgegeben wurde. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Besucherfrequenz und jenen Einzelhandelsumsätzen wider, die der IMMOFINANZ von den Retailern gemeldet werden. Im August etwa lag der Footfall lediglich um 3,9% unter jenem des Vergleichsmonats des Vorjahres. Die in den STOP SHOPS eingemieteten Einzelhändler verzeichneten im August allerdings ein Umsatzplus von 6,0%. Insgesamt liegt der Footfall in den STOP SHOPS im Zeitraum Jänner bis September 2020 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 17,4% unter dem Vorjahreszeitraum, beim Umsatz zeigt sich jedoch lediglich ein Rückgang von 9,4%.

Die VIVO! Shopping Center in Rumänien, auf die rund 46% der gesamten VIVO! Einzelhandelsfläche entfallen, konnten erst Mitte Juni wieder eröffnet werden. Daher verzeichneten die VIVO! Einkaufszentren im 3. Quartal die deutlichste Erholung der Besucherfrequenz nach den Wiedereröffnungen. Im August erreichte der Footfall rund 86,4% des Vorjahresniveaus, der Umsatz der Retailer lag um rund 14% unter dem Vergleichsmonat 2019. Angesichts der steigenden Neuinfektionen in den einzelnen Ländern erreichte der Footfall im September dann nur noch rund 80% des Vergleichsmonats 2019, die Einzelhandelsumsätze lagen allerdings lediglich um 10,6% unter dem Vorjahresmonat. Insgesamt liegt der Footfall in den VIVO! Einkaufszentren im Zeitraum Jänner bis September 2020 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 28,6% unter dem Vorjahreszeitraum, beim Umsatz zeigt sich ein Rückgang von 29,1%.

Mit Blick auf die einzelnen Branchen fielen die Umsatzrückgänge vor allem in den Bereichen Entertainment, Fitness, Restaurant & Café, Schuhe und Fashion sowie etwa bei Reisebüros am höchsten aus. Zulegen konnten hingegen Supermärkte und Lebensmittelhändler sowie die Bereiche Health & Beauty und Haustierbedarf.

Seit Anfang Oktober verzeichnen sämtliche Länder, in denen die IMMOFINANZ Gewerbeimmobilien unterhält, wieder steigende Neuinfektionszahlen. Damit verbunden sind erneut Eindämmungsmaßnahmen der Regierungen, die auch wieder temporäre Schließungen im Einzelhandel umfassen. Mit Stand Mitte November 2020 sind rund 35% der vermieteten Einzelhandelsfläche temporär geschlossen. Die Wiedereröffnungen werden in den nächsten Wochen erwartet.

Um temporäre Rückgänge bei den Mieterlösen aus dem Einzelhandelsbereich auf Cashflow-Basis bestmöglich zu kompensieren, hat das Management der IMMOFINANZ bereits im März ein Kosteneinsparungsprogramm eingeleitet. Dieses inkludiert u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen und Ausgaben, die Senkung von Allgemeinkosten und die Neuverhandlung von Lieferantenverträgen. Auf der Einnahmenseite wurden gemeinsam mit den Einzelhandelsmietern individuelle Lösungen für die Krisenmonate und die Reopening-Phase erarbeitet, um diese bei der Bewältigung der Krise zu unterstützen und durch aktives Marketing eine schnelle Erholung der Besucherzahlen in den Einzelhandelsimmobilien sicherzustellen. Dabei kommt es zur Gewährung notwendiger Unterstützung durch Mietstundungen und temporäre Mietnachlässe bei gleichzeitiger Verhandlung von Mietvertragsverlängerungen, Erhöhung von Umsatzmieten, Verstärkung von Sicherheiten usw. Im Bürobereich wurden die Mieter bei der Rückkehr in die Büros begleitet. So wurden Back-to-Office-

Pläne mit Fokus auf Raumkonzepte, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen entwickelt. Eine eigene Task Force beschäftigt sich zudem mit Hygienemaßnahmen für die Allgemeinflächen, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten. Die IMMOFINANZ hat mit allen großen Retailern Vereinbarungen für die erste Lockdown- und Reopening-Periode unterzeichnet.

## Immobilienportfolio

Zum 30. September 2020 umfasst das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 208 Objekte\* (31. Dezember 2019: 213) mit einem Portfoliowert von EUR 4.944,0 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 5.122,1 Mio.) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. Davon entfällt mit EUR 4.466,5 Mio. bzw. 90,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 301,8 Mio. bzw. 6,1% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 175,7 Mio. bzw. 3,6% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

Aufgrund der Anwendung von IFRS 16 seit dem 1. Quartal 2019 ergeben sich Abweichungen zwischen den im Portfoliobericht dargestellten und den in der Bilanz enthaltenen Werten. Die im Portfoliobericht angeführten Portfoliowerte basieren auf den gutachterlichen Wertermittlungen bzw. einer internen Bewertung. Die bilanzierten Immobilienwerte enthalten darüber hinaus aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte.

### Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	31	738,4	109,0	29,4	876,8	17,7
Deutschland	7	522,7	85,4	0,6	608,6	12,3
Polen	26	1.005,0	0,3	0,0	1.005,3	20,3
Tschechien	18	536,0	0,0	0,0	536,0	10,8
Ungarn	26	422,5	70,4	10,6	503,5	10,2
Rumänien	43	618,0	33,0	106,4	757,3	15,3
Slowakei	21	319,6	0,0	1,2	320,8	6,5
Weitere Länder <sup>2</sup>	36	304,3	3,7	27,6	335,6	6,8
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>208</b>	<b>4.466,5</b>	<b>301,8</b>	<b>175,7</b>	<b>4.944,0</b>	<b>100,0</b>
<b>in %</b>		<b>90,3</b>	<b>6,1</b>	<b>3,6</b>	<b>100,0</b>	

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 0,6 Mio.

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

### Investitionen

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie und den daraus entstandenen Unsicherheiten hat die IMMOFINANZ nicht zeitkritische Investitionen verschoben. In den ersten neun Monaten 2020 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio daher insgesamt auf EUR 85,5 Mio. (Q1–3 2019: EUR 794,8 Mio.). Davon entfiel ein Großteil auf die Büroobjekte myhive Medienhafen (Düsseldorf), myhive Iride (Bukarest), myhive am Wienerberg und myhive Ungargasse (Wien) sowie den STOP SHOP Retail Park in Siedlce.

### Verkäufe

In den ersten drei Quartalen 2020 wurden Immobilien im Ausmaß von EUR 51,8 Mio. (exklusive Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen ein Bürogebäude in Polen sowie je ein Grundstück in Rumänien und Ungarn. Die Anfang August erfolgreich verkaufte Düsseldorfer Büroimmobilie Panta Rhei wurde aus den Bestand in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgliedert. Die Vermarktung dafür startete bereits vor Beginn des Corona-bedingten Lockdowns und konnte

\* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen).

ohne negative Auswirkungen abgeschlossen werden. Die Transaktion erfolgte zu einem attraktiven Marktpreis und deutlich über Buchwert. Closing wird für Jahresende erwartet. Damit werden Immobilien in Höhe von EUR 193,5 Mio. als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert.

## Bestandsimmobilien

Zum 30. September 2020 weisen die 153 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.466,5 Mio. auf (31. Dezember 2019: 158 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.749,5 Mio. Buchwert). Davon entfallen 63,3% auf den Büro- und 36,5% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt in den Märkten Polen (EUR 1.005,0 Mio.), Österreich (EUR 738,4 Mio.) und Rumänien (EUR 618,0 Mio.). Die vermietbare Fläche beträgt 1.963.223 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2019: 2.001.063 m<sup>2</sup>). Das Bestandsportfolio weist eine Bruttorendite von 5,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,1% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs), die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden (Basis für Bruttorendite gemäß IFRS), aber in der tatsächlichen Mietvorschreibung nicht enthalten sind.

Der Vermietungsgrad liegt unverändert auf hohem Niveau bei 95,5% (31. Dezember 2019: 96,8%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 4,4% (31. Dezember 2019: 3,2%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios (weitere Angaben zu EPRA-Finanzkennzahlen finden sich ab Seite 10). Die Vermietungsleistung liegt in den ersten neun Monaten 2020 insgesamt bei rund 416.800 m<sup>2</sup> der vermietbaren Gesamtfläche und damit über dem Vergleichswert des Vorjahres (exklusive Sonstige Bestandsimmobilien; Q1–3 2019: 234.700 m<sup>2</sup>). Das ist vor allem auf Verlängerungen bestehender Mietverträge im Retail-Bereich als Gegenleistung für die Gewährung von Unterstützungen durch die IMMOFINANZ zurückzuführen. Insgesamt entfallen 34.300 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen sowie 382.500 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*) liegt per 30. September 2020 bei 4,2 Jahren (31. Dezember 2019: 4,3 Jahre).

### Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien gesamt

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmieterfläche (nur in GLA-Flächen<sup>1</sup>):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
13,1	14,6	13,8	13,5	15,3	28,0	1,8

<sup>1</sup> Gesamtmieterfläche (Gross Lettable Area): gesamte, den Mietern zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Dies schließt somit Gemeinflächen, wie z. B. Verkehrsflächen, Parkflächen, Serviceflächen etc., aus.

\* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term); exklusive unbefristeter Verträge

## Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
Österreich	25	738,4	16,5	242.716	223.187	92,0
Deutschland	4	522,7	11,7	94.059	93.088	99,0
Polen	24	1.005,0	22,5	418.293	402.935	96,3
Tschechien	18	536,0	12,0	218.704	209.937	96,0
Ungarn	22	422,5	9,5	250.231	240.797	96,2
Rumänien	13	618,0	13,8	333.893	312.439	93,6
Slowakei	20	319,6	7,2	188.067	177.682	94,5
Weitere Länder <sup>1</sup>	27	304,3	6,8	217.260	215.069	99,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>153</b>	<b>4.466,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.963.223</b>	<b>1.875.134</b>	<b>95,5</b>

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>2</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	8,6	4,6 (4,7)	295,5	1,2	2,1	40,0
Deutschland	5,2	4,0 (4,0)	287,6	0,4	0,9	55,0
Polen	15,7	6,3 (6,8)	445,2	1,3	1,9	44,3
Tschechien	6,8	5,1 (5,1)	303,4	1,5	1,8	56,6
Ungarn	6,8	6,5 (7,0)	207,3	1,3	1,9	49,1
Rumänien	12,5	8,1 (7,9)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	5,3	6,6 (7,0)	185,8	1,5	1,9	58,1
Weitere Länder <sup>1</sup>	4,7	6,2 (6,2)	85,5	1,9	1,9	28,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>65,6</b>	<b>5,9 (6,1)</b>	<b>1.810,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,7</b>	<b>40,5</b>

Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,6		89,3	1,4	2,0	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	2,4		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen	0,0		792,4	0,0	2,2	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>69,6</b>		<b>2.692,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,9</b>	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR						4.944,0
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) <sup>3</sup> in MEUR						451,8
Liquide Mittel <sup>4</sup> in MEUR			-601,9			
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR			50,3			177,6
<b>IMMOFINANZ in MEUR</b>			<b>2.140,5</b>			<b>5.573,4</b>
<b>Netto-LTV in %</b>						<b>38,4</b>

<sup>1</sup> In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Slowenien, Serbien, Kroatien

<sup>2</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

<sup>3</sup> 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 23,17 pro Aktie per 30. September 2020

<sup>4</sup> Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

### Like-for-like-Mieterlöse

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zum 3. Quartal 2019 wegen bereinigt um Neuaquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für das 3. Quartal 2020 einen Rückgang um EUR 3,1 Mio. oder 5,1% auf EUR 57,0 Mio. auf. Im Einzelhandelsbereich beträgt der Rückgang 5,8%, was vor allem der Covid-19-Pandemie geschuldet ist. Im Bürobereich liegen die Like-for-Like-Mieterlöse um 4,6% unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das ist u. a. auf den Auszug eines größeren Büromieters sowie auf eine gemischt genutzte Büroimmobilie mit großer Einzelhandelsfläche zurückzuführen.

### Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q3 2020 in MEUR	Mieterlöse Q3 2019 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	23	689,7	18,0	8,1	8,7	-0,6
Deutschland	4	522,7	13,6	5,2	5,2	0,0
Polen	20	574,8	15,0	9,5	10,4	-0,9
Tschechien	17	453,3	11,8	5,9	6,4	-0,5
Ungarn	22	422,5	11,0	6,8	7,2	-0,3
Rumänien	13	618,0	16,1	12,5	11,9	0,5
Slowakei	20	319,6	8,3	5,3	5,4	-0,1
Weitere Länder	21	228,9	6,0	3,7	4,9	-1,2
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>140</b>	<b>3.829,4</b>	<b>100,0</b>	<b>57,0</b>	<b>60,1</b>	<b>-3,1</b>
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				12,6		
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>69,6</b>		

### Bestandsimmobilien like-for-like nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q3 2020 in MEUR	Mieterlöse Q3 2019 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
<b>Büro</b>	<b>47</b>	<b>2.312,5</b>	<b>60,4</b>	<b>28,8</b>	<b>30,2</b>	<b>-1,4</b>
davon myhive	19	945,9	24,7	12,5	13,5	-1,0
<b>Einzelhandel</b>	<b>92</b>	<b>1.509,6</b>	<b>39,4</b>	<b>28,1</b>	<b>29,8</b>	<b>-1,7</b>
davon VIVO!/Shopping Center	10	670,2	17,5	12,5	13,1	-0,6
davon STOP SHOP/Retail Park	81	834,8	21,8	15,4	16,5	-1,1
Sonstige	1	7,3	0,2	0,1	0,1	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>140</b>	<b>3.829,4</b>	<b>100,0</b>	<b>57,0</b>	<b>60,1</b>	<b>-3,1</b>

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

<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 Neuaquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

### Bestandsimmobilien Büro

Der Buchwert der 50 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ beläuft sich zum 30. September 2020 auf EUR 2.827,6 Mio. (31. Dezember 2019: 53 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.024,4 Mio.) und repräsentiert somit 63,3% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 53,6% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2020. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 716,6 Mio.), Österreich (EUR 605,7 Mio.) und Deutschland (EUR 515,4 Mio.) vertreten.

Durch den Verkauf der Büroimmobilie Panta Rhei (Düsseldorf; Closing zum Jahresende erwartet) und der Umgliederung einer ungarischen Büroimmobilie, die einem Refurbishment unterzogen wird, in Projektentwicklungen reduziert sich per 30. September 2020 die vermietbare Fläche auf 973.397 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2019: 1.035.844 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q3 2020: EUR 35,1 Mio.) weist das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,0% bzw. von 5,2% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrannten Büroimmobilien repräsentieren einen Buchwert von EUR 1.461,0 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 5,1% bzw. 5,5% auf Basis der Mietvorschreibung. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios beläuft sich auf 93,4% (30. September 2019: 94,4%; 31. Dezember 2019: 95,3%), die Büros der Marke myhive sind zu 92,5% vermietet. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,9% (31. Dezember 2019: 4,2%). Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich belief sich in den ersten neun Monaten 2020 auf rund 106.500 m<sup>2</sup>. Davon entfielen rund 23.500 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen sowie 83.000 m<sup>2</sup> auf Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfallen 23,0% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hat mehr als 3,7% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT\* beträgt per 30. September 2020 4,5 Jahre (31. Dezember 2019: 4,6 Jahre).

### Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Büro

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen<sup>1</sup>):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
15,1	14,8	14,5	13,6	15,2	25,5	1,3

<sup>1</sup> Gesamtmietfläche (Gross Lettable Area): gesamte, den Mietern zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Dies schließt somit Gemeinflächen, wie z. B. Verkehrsflächen, Parkflächen, Serviceflächen etc., aus.

### Kennzahlen Bestandsimmobilien Büro nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>50</b>	<b>2.827,6</b>	<b>100,0</b>	<b>973.397</b>	<b>908.834</b>	<b>93,4</b>
davon myhive	22	1.461,0	51,7	512.044	473.522	92,5

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>1</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>35,1</b>	<b>5,0 (5,2)</b>	<b>1.221,4</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</b>	<b>43,2</b>
davon myhive	18,8	5,1 (5,5)	656,3	1,2	1,8	44,9

<sup>1</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

### Bestandsimmobilien Einzelhandel

Der Buchwert der 102 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 30. September 2020 auf EUR 1.631,6 Mio. (31. Dezember 2019: 100 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.672,9 Mio.) und umfasst somit 36,5% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 46,3% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 3. Quartal 2020. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 328,8 Mio., Polen mit EUR 288,4 Mio. und die Slowakei mit EUR 260,0 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 950,6 Mio. und eine Bruttorendite von 7,4% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 7,5%. Die VIVO! Shopping Center haben einen Buchwert von EUR 670,2 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 7,5%.

Die vermietbare Fläche beträgt 989.826 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2019: 955.039 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q3 2020: EUR 30,3 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 7,4% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 7,5% auf. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt per 30. September 2020 bei unverändert hohen 97,6% (30. September 2019: 95,9%; 31. Dezember 2019: 98,3%); die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! sind zu 98,2% bzw. 96,4% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich belief sich in den ersten neun Monaten 2020 auf rund 310.300 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rund 10.800 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen und 299.500 m<sup>2</sup> auf Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge. Diese Verlängerungen erfolgten vor allem als Gegenleistung für die von der IMMOFINANZ an die Mieter gewährten temporären Unterstützungen während der Lockdown-Phase.

Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld geschaffen. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 4,0% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT\* beträgt per 30. September 2020 3,9 Jahre (31. Dezember 2019: 3,8 Jahre).

\* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exklusive unbefristeter Verträge.

### Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Einzelhandel

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen<sup>1</sup>):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
11,3	14,3	13,2	13,5	15,3	30,3	2,2

<sup>1</sup> Gesamtmietfläche (Gross Lettable Area): gesamte, den Mietern zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Dies schließt somit Gemeinflächen, wie z. B. Verkehrsflächen, Parkflächen, Serviceflächen etc., aus.

### Kennzahlen Bestandsimmobilien Einzelhandel nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>102</b>	<b>1.631,6</b>	<b>100,0</b>	<b>989.826</b>	<b>966.300</b>	<b>97,6</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	10	670,2	41,1	314.095	302.840	96,4
davon STOP SHOP/ Retail Park	90	950,6	58,3	665.448	653.783	98,2

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorsreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>1</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>30,3</b>	<b>7,4 (7,5)</b>	<b>586,0</b>	<b>1,5</b>	<b>2,0</b>	<b>35,9</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	12,5	7,5 (7,5)	153,8	1,4	1,9	22,9
davon STOP SHOP/ Retail Park	17,6	7,4 (7,5)	432,3	1,5	2,0	45,5

<sup>1</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

### Projektentwicklungen

Per 30. September 2020 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 301,8 Mio. auf. Das sind 6,1% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2019: EUR 199,4 Mio. bzw. 3,9%). Davon entfallen EUR 276,9 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 24,9 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 381,5 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Kernmärkten Deutschland (myhive Medienhafen in Düsseldorf) und Österreich (myhive Ungargasse in Wien, das im 4. Quartal 2020 fertiggestellt wurde, sowie ein weiteres Office-Refurbishment am Standort myhive Wienerberg) mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 161,0 Mio. bzw. EUR 99,1 Mio. In Rumänien erfolgt ebenfalls eine Modernisierung von zwei bestehenden Büroimmobilien und deren Integration in die Marke myhive. Auch in Budapest startete das Refurbishment eines bestehenden Bürogebäudes. Mit der Fertigstellung wird im 2. Halbjahr 2021 gerechnet.

Als Folge der Covid-19-Pandemie kam es zwar zu Verzögerungen im Baufortschritt bei Projektentwicklungen, aber bisher zu keinen weiteren Einschränkungen. In den ersten neun Monaten 2020 wurde der Ende März 2020 eröffnete und zu 99,1% vermietete STOP SHOP Siedlce aus den Projektentwicklungen in die Bestandsimmobilien umgegliedert.

## Projektentwicklungen nach Kernmärkten

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Yield nach Fertigstellung in % <sup>1</sup>
Österreich	2	91,4	33,0	7,8	26.572	99,1	4,2	4,2
Deutschland	1	84,6	30,5	42,1	21.690	161,0	5,8	4,6
Ungarn	1	68,0	24,6	15,0	34.218	83,0	6,3	7,5
Rumänien	2	33,0	11,9	5,3	27.956	38,3	3,6	9,4
<b>Aktive Projekte</b>	<b>6</b>	<b>276,9</b>	<b>100,0</b>	<b>70,2</b>	<b>110.436</b>	<b>381,5</b>	<b>19,8</b>	<b>5,7</b>
Projekte in Vorbereitung	7	24,9						
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>13</b>	<b>301,8</b>						

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

## Pipelineprojekte

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Die Pipelineprojekte weisen per 30. September 2020 einen Buchwert von EUR 175,7 Mio. auf (31. Dezember 2019: EUR 173,2 Mio.). Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte liegt auf Rumänien (EUR 106,4 Mio.). Es ist geplant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

## Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 30. September 2020 EUR 197,8 Mio. (inklusive aktivierter Nutzungsrechte auf Erbbaurechte) und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2019: EUR 154,6 Mio.). Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne, eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen.

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.09.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	3.1	4.702.751	4.985.257
In Bau befindliches Immobilienvermögen		301.749	199.439
Sonstige Sachanlagen		4.244	3.628
Immaterielle Vermögenswerte		24.469	24.619
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	3.2	440.896	478.191
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		61.159	65.396
Steuererstattungsansprüche		508	759
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		13.658	10.449
Latente Steuererstattungsansprüche		5.303	2.992
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>5.554.737</b>	<b>5.770.730</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		86.498	104.430
Steuererstattungsansprüche		12.215	13.324
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.3	197.792	154.622
Immobilienvorräte		619	868
Liquide Mittel		598.462	341.161
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>895.586</b>	<b>614.405</b>
<b>Aktiva</b>		<b>6.450.323</b>	<b>6.385.135</b>
Grundkapital	3.4	123.294	112.085
Kapitalrücklagen	3.4	4.702.526	4.465.194
Eigene Aktien	3.4	-156.328	-250.378
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-213.634	-166.611
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.298.512	-1.200.196
<b>Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>		<b>3.157.346</b>	<b>2.960.094</b>
Nicht beherrschende Anteile		-24.973	-22.949
<b>Eigenkapital</b>		<b>3.132.373</b>	<b>2.937.145</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		291.750	281.344
Finanzverbindlichkeiten		2.192.917	2.307.684
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		59.417	50.475
Steuerschulden		2	2
Rückstellungen		18.064	18.135
Latente Steuerschulden		265.476	275.286
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.827.626</b>	<b>2.932.926</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		9.257	4.463
Finanzverbindlichkeiten		284.962	272.697
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		123.109	147.192
Steuerschulden		3.139	5.795
Rückstellungen		24.671	36.262
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.3	45.186	48.655
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>490.324</b>	<b>515.064</b>
<b>Passiva</b>		<b>6.450.323</b>	<b>6.385.135</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2020	Q1–3 2020	Q3 2019 <sup>1</sup>	Q1–3 2019 <sup>1</sup>
<b>Mieterlöse</b>	<b>4.1</b>	<b>69.556</b>	<b>215.078</b>	<b>71.567</b>	<b>203.404</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten		21.746	63.094	22.558	63.316
Sonstige Umsatzerlöse		353	3.171	164	756
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>91.655</b>	<b>281.343</b>	<b>94.289</b>	<b>267.476</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-10.173	-49.065	-14.523	-38.265
Betriebskostenaufwendungen		-25.341	-73.356	-26.911	-75.386
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>56.141</b>	<b>158.922</b>	<b>52.855</b>	<b>153.825</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>4.3</b>	<b>10.205</b>	<b>9.467</b>	<b>1.990</b>	<b>3.673</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>4.4</b>	<b>-4.245</b>	<b>-20.968</b>	<b>-5.187</b>	<b>9.122</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.5	530	1.471	1.290	5.369
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.6	-9.299	-35.832	-9.942	-32.246
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>53.332</b>	<b>113.060</b>	<b>41.006</b>	<b>139.743</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>4.7</b>	<b>-1.415</b>	<b>-144.782</b>	<b>-7.285</b>	<b>97.383</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>51.917</b>	<b>-31.722</b>	<b>33.721</b>	<b>237.126</b>
Finanzierungsaufwand	4.8	-17.980	-55.691	-19.932	-51.518
Finanzierungsertrag	4.8	565	1.647	331	929
Wechselkursveränderungen		-2.705	-2.452	701	-753
Sonstiges Finanzergebnis	4.8	-1.045	-13.446	-4.966	-21.118
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		3.020	9.417	3.726	47.122
<b>Finanzergebnis</b>	<b>4.8</b>	<b>-18.145</b>	<b>-60.525</b>	<b>-20.140</b>	<b>-25.338</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>33.772</b>	<b>-92.247</b>	<b>13.581</b>	<b>211.788</b>
Laufende Ertragsteuern		-1.764	-6.475	2.038	-5.172
Latente Ertragsteuern		-9.907	459	1.428	-8.302
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>22.101</b>	<b>-98.263</b>	<b>17.047</b>	<b>198.314</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0	293	4.301
<b>Konzernergebnis</b>		<b>22.101</b>	<b>-98.263</b>	<b>17.340</b>	<b>202.615</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		21.640	-98.298	17.954	204.388
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		461	35	-614	-1.773
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>0,28</b>	<b>-0,91</b>	<b>0,18</b>	<b>1,90</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>0,28</b>	<b>-0,91</b>	<b>0,16</b>	<b>1,69</b>

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2020	Q1–3 2020	Q3 2019	Q1–3 2019
<b>Konzernergebnis</b>		<b>22.101</b>	<b>-98.263</b>	<b>17.340</b>	<b>202.615</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-2.903	-5.232	1.428	-1.711
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-2.903	-5.761	1.267	-923
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		0	529	161	-788
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	392	518	-833	-3.706
davon Änderungen im Geschäftsjahr		435	499	-1.096	-4.650
davon Ertragsteuern		-43	19	263	944
<b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>		<b>-2.921</b>	<b>-4.714</b>	<b>595</b>	<b>-5.417</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-410	-540	0	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-547	-720	0	0
davon Ertragsteuern		137	180	0	0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	-11.033	-43.810	8.065	19.501
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-14.710	-58.413	10.753	27.111
davon Ertragsteuern		3.677	14.603	-2.688	-7.610
<b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>		<b>-11.033</b>	<b>-44.350</b>	<b>8.065</b>	<b>19.501</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>-13.954</b>	<b>-49.064</b>	<b>8.660</b>	<b>14.084</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>		<b>8.147</b>	<b>-147.327</b>	<b>26.000</b>	<b>216.699</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		8.731	-145.321	26.254	218.783
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-584	-2.006	-254	-2.084

# Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–3 2020	Q1–3 2019 <sup>1</sup>
Konzernergebnis vor Steuern		-92.247	211.788
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	4.301
Neubewertungen von Immobilienvermögen	4.7	153.682	-116.771
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		-45	287
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)	4.4	232	1.223
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		18.352	1.302
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-9.417	-47.123
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		19.345	22.461
Zinsensaldo		52.690	47.478
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-49	-2.501
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		589	58
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>		<b>143.132</b>	<b>122.503</b>
Gezahlte Ertragsteuern		-4.863	-13.555
<b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>		<b>138.269</b>	<b>108.948</b>
Veränderung von Immobilienvorräten		1.731	63.249
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-8.049	-2.930
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-14.185	-20.337
Veränderungen von Rückstellungen		-9.875	-5.480
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>107.891</b>	<b>143.450</b>
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-92.162	-200.215
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		0	-255.962
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		-883	-2.405
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		17.830	15.075
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-6.156	-273
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		13.023	93.302
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-220	174
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		0	6
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	3.129	16.219
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.031	846
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-64.408</b>	<b>-333.233</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		103.875	914.525
Einzahlung aus der Begebung von Pflichtwandelanleihen abzüglich Transaktionskosten		118.563	0
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-186.436	-824.944
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung abzüglich Transaktionskosten		233.258	0
Verschiebungen zwischen Gesellschafterstämmen		-36	0
Derivate		-7.737	-9.264
Gezahlte Zinsen		-40.522	-31.519
Ausschüttung	3.4	0	-88.113
Rückkauf eigener Aktien	3.4	0	-144.029
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>220.965</b>	<b>-183.344</b>
Währungsdifferenzen		-7.685	-1.988
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>256.763</b>	<b>-375.115</b>
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		341.161	631.754
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		3.980	252
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		345.141	632.006
Endbestand an liquiden Mitteln		601.904	256.891
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.3	3.442	0
<b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>		<b>598.462</b>	<b>256.891</b>

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
<b>Stand zum 31. Dezember 2019</b>		112.085	4.465.194	-250.378
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	3.4			
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>				
Begebung von Aktien		11.209	158.290	
Veräußerung eigener Aktien			-29.590	94.050
Emission Pflichtwandelanleihe und Teilrückkauf Wandelanleihe 2017-2024			108.632	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
<b>Stand zum 30. September 2020</b>		123.294	4.702.526	-156.328
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>		112.085	4.465.259	-106.414
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>				
Rückkauf eigener Aktien			-65	-143.964
Ausschüttung				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
<b>Stand zum 30. September 2019</b>		112.085	4.465.194	-250.378

## Kumuliertes übriges Eigenkapital

Erfolgsneutrale Bewertungsrück- lage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
12.767	-405	-3.398	-175.575	-1.200.196	2.960.094	-22.949	2.937.145
-44.350		-528	-2.145		-47.023	-2.041	-49.064
				-98.298	-98.298	35	-98.263
-44.350		-528	-2.145	-98.298	-145.321	-2.006	-147.327
					169.499		169.499
					64.460		64.460
					108.632		108.632
				-18	-18	-18	-36
-31.583	-405	-3.926	-177.720	-1.298.512	3.157.346	-24.973	3.132.373
-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341
19.501		-4.130	-976		14.395	-311	14.084
				204.388	204.388	-1.773	202.615
19.501		-4.130	-976	204.388	218.783	-2.084	216.699
					-144.029		-144.029
				-88.113	-88.113		-88.113
				-299	-299	299	0
10.615	-385	-5.055	-174.104	-1.354.696	2.803.276	-18.378	2.784.898

# Ergänzende Informationen

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30. September 2020 wurde für den Zeitraum vom 1. Jänner 2020 bis zum 30. September 2020 (Q3 2020) aufgestellt.

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2019 verwiesen. Dieser bildet die Basis für die vorliegende Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ.

Die Konzernzwischenmitteilung wurde in Tausend Euro (gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Vergleich zur letztjährigen Konzernzwischenmitteilung vom 30. September 2019 wurde in der Geldflussrechnung die Darstellung der erhaltenen und gezahlten Gegenleistungen aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs analog zur Darstellung im Konzernabschluss vom 31. Dezember 2019 angepasst. Dies betrifft die Darstellung im Cashflow aus Investitionstätigkeit anstatt der Darstellung im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 2,4 Mio. Im Vergleich zur Konzernzwischenmitteilung Q1–Q3 2019 wurde ebenfalls die Darstellung bezüglich übernommener Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt von polnischen und tschechischen Gesellschaften angepasst. Diese werden in der Geldflussrechnung der Investitionstätigkeit statt dem Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit analog zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2019 zugewiesen.

Ebenso wurde die Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum 3. Quartal 2019 angepasst. Die Änderung betrifft Aufzinsungseffekte in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Q3 2019: EUR 0,8 Mio.) aus offenen Kaufpreisforderungen, die nun nicht mehr dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugewiesen sind.

## 2. Entwicklung des Konsolidierungskreises

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises in Q3 2020 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
<b>Stand zum 31. Dezember 2019</b>	<b>228</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>237</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	1	0	0	1
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-3	0	0	-3
Verschmelzungen	-7	0	0	-7
Liquidationen	-2	0	0	-2
<b>Stand zum 30. September 2020</b>	<b>217</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>226</b>
davon ausländische Unternehmen	148	2	0	150
davon in Liquidation	8	0	0	8
davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	1	0	0	1

## 3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2020
<b>Anfangsbestand</b>	<b>4.985.257</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-43.270
Währungsänderungen	-7.658
Zugänge	12.733
Abgänge	-2.766
Neubewertung	-133.997
Umbuchungen	-56.969
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	5.063
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-55.642
<b>Endbestand</b>	<b>4.702.751</b>

Die Zugänge betreffen überwiegend Investitionen in eine Einzelhandelsimmobilie in Bratislava sowie Büroimmobilien in Wien, während die Abgänge vor allem auf die Veräußerung eines Bürostandorts in Polen zurückzuführen sind. Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen und vice versa in Polen und Ungarn. Umgliederungen von den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ins Immobilienvermögen betreffen eine Einzelhandelsimmobilie in Österreich und die Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte einer Immobilie in Deutschland. Informationen zur Neubewertung siehe 4.7.

### 3.2 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beträgt zum 30. September 2020 EUR 440,9 Mio., davon entfallen EUR 437,5 Mio. auf die S IMMO AG. Bezogen auf die 19.499.437 von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien ergibt sich ein Buchwert je Aktie der S IMMO AG in Höhe von EUR 22,44. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen EUR 9,4 Mio., davon entfallen EUR 6,3 Mio. auf die S IMMO AG.

Zum 30. September 2020 lagen keine objektiven Hinweise auf Wertminderung der S IMMO-Beteiligung vor.

### 3.3 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2019 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in den ersten drei Quartalen 2020 eine Büroimmobilie in Polen und eine Einzelhandelsimmobilie in Rumänien veräußert. Des Weiteren wurde in Österreich eine Einzelhandelsimmobilie in das Immobilienvermögen umgliedert. Hintergrund sind beendete Verkaufsgespräche mit dem potenziellen Käufer, da es zu Auffassungsunterschieden hinsichtlich dem Übertrag von Grundstücksrechten einer dritten Partei kam.

Für die übrigen zum 31. Dezember 2019 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die zum 30. September 2020 noch nicht realisiert wurden, wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 30. September 2020 stellen sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.09.2020	Buchwert zum 31.12.2019
Immobilienvermögen	133.831	88.446
In Bau befindliches Immobilienvermögen	59.677	61.485
Latente Steuererstattungsansprüche	0	27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	842	684
Liquide Mittel	3.442	3.980
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>197.792</b>	<b>154.622</b>
<b>Reklassifizierbare Rücklagen</b>	<b>-904</b>	<b>-904</b>
Finanzverbindlichkeiten	41.971	45.365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.764	2.185
Rückstellungen	334	335
Latente Steuerschulden	1.117	770
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>45.186</b>	<b>48.655</b>

### 3.4 Eigenkapital

Am 9. Juli 2020 platzierte die IMMOFINANZ im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) unter Ausschluss des Bezugsrechts 15.418.824 Stück Aktien – das entsprach zu diesem Zeitpunkt rund 13,76% des Grundkapitals der Gesellschaft – bei institutionellen Anlegern. Der Bruttoemissionserlös aus der Aktienplatzierung betrug insgesamt EUR 236,1 Mio.

Die Platzierung erfolgte zum Teil durch die Ausgabe neuer Aktien und zum Teil durch die Veräußerung eigener Aktien. Durch die Ausgabe von 11.208.526 Stück neuer Aktien wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 112.085.269,00 um EUR 11.208.526,00 auf EUR 123.293.795,00 – das entsprach zu diesem Zeitpunkt rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft – aus dem genehmigten Kapital gegen Bareinlage erhöht. Aus dem Bestand von eigenen Aktien der Gesellschaft wurden 4.210.298 Stück veräußert. Nach dieser Veräußerung hält die Gesellschaft 6.998.228 Stück eigene Aktien. Dies entspricht rund 5,68% des Grundkapitals nach der Barkapitalerhöhung. Der Bezugspreis (Veräußerungspreis) pro Aktie betrug EUR 15,31.

Darüber hinaus platzierte die IMMOFINANZ am 23. Juli 2020 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens unter Ausschluss des Bezugsrechts eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einer Gesamtnominale von EUR 120 Mio. bei institutionellen Anlegern.

Die Pflichtwandelanleihe weist eine Stückelung von EUR 100.000,00 auf und ist zum derzeitigen Wandlungspreis von EUR 17,1472 in 6.998.228 Stück IMMOFINANZ-Aktien wandelbar, entsprechend rund 5,68% des Grundkapitals nach der Durchführung der oben beschriebenen Barkapitalerhöhung. Die Pflichtwandelanleihe wurde zum Nennwert ausgegeben und wird mit einem Kupon von 4,0% pro Jahr verzinst, der halbjährlich nachträglich zahlbar ist. Die Pflichtwandelanleihe wird bei Endfälligkeit (23. Juli 2023) verpflichtend in neue oder bestehende Stammaktien des Unternehmens umgewandelt, es sei denn, sie wird zuvor auf Wunsch der Anleihegläubiger oder der Gesellschaft oder bei Eintritt bestimmter besonderer Ereignisse gemäß den Bedingungen der Pflichtwandelanleihe umgewandelt.

Die Pflichtwandelanleihe stellt ein zusammengesetztes Finanzinstrument dar, das bei Zugang in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen ist. Als finanzielle Verbindlichkeit ist dabei die Verpflichtung zu laufenden Zinszahlungen zu berücksichtigen. Die Verpflichtung zur Wandlung stellt hingegen eine Eigenkapitalkomponente dar. Die Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Zinszahlungen wird unter den Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen ausgewiesen und entspricht per 30. September 2020 EUR 13,7 Mio. In der Kapitalrücklage wurden unter Berücksichtigung von Transaktionskosten in Höhe von EUR 1,3 Mio. und latenten Steuern in Höhe von EUR 3,7 Mio. EUR 108,6 Mio. erfasst. Die latenten Steuern resultieren vorwiegend aus temporären Differenzen durch den Ansatz der Verbindlichkeitskomponente.

## 4. Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Q1–3 2020 Summe
Büroflächen	97.930	116	260	98.306
Einzelhandelsflächen	5.166	91.815	0	96.981
Sonstige Flächen	16.480	2.226	1.085	19.791
davon Parkplatzflächen	10.048	233	321	10.602
davon Lagerflächen	3.536	290	0	3.826
davon Hotel	408	0	705	1.113
davon Werbung und Telekommunikation	1.389	1.574	5	2.968
davon andere	1.099	129	54	1.282
<b>Summe</b>	<b>119.576</b>	<b>94.157</b>	<b>1.345</b>	<b>215.078</b>

Werte in TEUR	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Q1–3 2019 Summe
Büroflächen	89.095	184	108	89.387
Einzelhandelsflächen	6.066	88.817	0	94.883
Sonstige Flächen	16.251	2.153	730	19.134
davon Parkplatzflächen	10.550	260	327	11.137
davon Lagerflächen	3.050	218	24	3.292
davon Hotel	0	0	310	310
davon Werbung und Telekommunikation	1.509	1.599	3	3.111
davon andere	1.142	76	66	1.284
<b>Summe</b>	<b>111.412</b>	<b>91.154</b>	<b>838</b>	<b>203.404</b>

Im Vergleich zu vorangegangenen Konzernberichten wurde die Darstellung der Mieterlöse angepasst, um die Erlösarten nach Assetklassen prägnanter darzustellen.

### 4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2020	Q1–3 2019
Provisionsaufwendungen	-344	-252
Instandhaltungsaufwendungen	-10.158	-12.605
Hauseigentümergebetriebskosten	-8.490	-9.588
Immobilienmarketing	-3.045	-5.267
Personalaufwand aus Asset Management	-3.557	-4.068
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-1.394	-2.038
Ausbaukosten	-2.086	-2.419
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-19.223	-764
Sonstiger Aufwand	-768	-1.264
<b>Summe</b>	<b>-49.065</b>	<b>-38.265</b>

Im Geschäftsjahr 2020 sind vor dem Hintergrund von Covid-19 deutlich höhere Forderungsabschreibungen zu verzeichnen als im Vorjahr.

Ebenso wurden Marketingaktivitäten aufgrund von Covid-19 im Geschäftsjahr 2020 deutlich reduziert.

### 4.3 Erlöse aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1–3 2020	Q1–3 2019
Büro	0	74.731
Einzelhandel	8.369	7.308
Sonstige	692	5.209
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>9.061</b>	<b>87.248</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-8.514	-86.996
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>547</b>	<b>252</b>
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>49</b>	<b>2.502</b>
Verkaufsprovisionen	-257	-722
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-994	-1.085
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-1.338	-770
Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen	0	-4
Sonstige Aufwendungen	-134	-628
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-2.723</b>	<b>-3.209</b>
<b>Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 4.7)</b>	<b>11.594</b>	<b>4.128</b>
<b>Summe</b>	<b>9.467</b>	<b>3.673</b>

### 4.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1–3 2020	Q1–3 2019
<b>Verkaufserlös aus Immobilienvorräten</b>	<b>720</b>	<b>50.042</b>
<b>Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte</b>	<b>-81</b>	<b>-53.408</b>
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	0	-112
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	0	202
Wertminderung von Immobilienvorräten	-232	-1.425
Hauseigentümergebetriebskosten Immobilienvorräte	-9	-294
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	1.179	95
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>	<b>938</b>	<b>-1.534</b>
<b>Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-2.095</b>	<b>-952</b>
<b>Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 4.7)</b>	<b>-20.450</b>	<b>14.974</b>
<b>Summe</b>	<b>-20.968</b>	<b>9.122</b>

Die positiven sonstigen Aufwendungen ergeben sich durch die Auflösung von Verbindlichkeiten.

### 4.5 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1–3 2020	Q1–3 2019
Weiterverrechnungen	144	925
Versicherungsvergütungen	188	115
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	121	2.615
Rückvergütung für Pönalen	87	336
Übrige	931	1.378
<b>Summe</b>	<b>1.471</b>	<b>5.369</b>

## 4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	Q1–3 2020	Q1–3 2019
Verwaltungsaufwendungen	-113	-115
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-6.023	-7.582
Pönalen	131	-190
Steuern und Gebühren	-2.710	-1.325
Werbung	-1.964	-1.892
Weiterverrechnungen	-9	-67
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.781	-1.160
Gutachten	-258	-420
Personalaufwand	-19.127	-14.487
Sonstige Abschreibungen	-1.103	-851
Übrige	-2.875	-4.157
<b>Summe</b>	<b>-35.832</b>	<b>-32.246</b>

Der im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 höhere Personalaufwand ist vor allem auf das Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand am 18. März 2020 zurückzuführen.

## 4.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Aus der Bewertung von Bestandsimmobilien, von in Bau befindlichem Immobilienvermögen und von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen sind in den ersten drei Quartalen 2020 negative Effekte von EUR 153,7 Mio. angefallen.

Werte in TEUR	Q1–3 2020			Q1–3 2019		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	9.093	-153.920	-144.827	144.434	-46.765	97.669
In Bau befindliches Immobilienvermögen	337	-20.787	-20.450	35.267	-20.293	14.974
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	11.934	-340	11.594	7.726	-3.598	4.128
<b>Summe</b>	<b>21.364</b>	<b>-175.047</b>	<b>-153.683</b>	<b>187.427</b>	<b>-70.656</b>	<b>116.771</b>

Im Geschäftsjahr 2020 angefallene negative Effekte sind zurückzuführen auf die Veränderung von Inputparametern wie Kapitalisierungsraten und Leerstandskennzahlen. Weiters kann festgehalten werden, dass weitere Unsicherheiten in Bezug auf die Bewertungsparameter bestehen, die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind.

## 4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1–3 2020	Q1–3 2019
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-49.106	-45.819
Für derivative Finanzinstrumente	-6.585	-5.699
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-55.691</b>	<b>-51.518</b>
Für finanzielle Forderungen AC	1.494	801
Für derivative Finanzinstrumente	153	128
<b>Summe Finanzierungsertrag</b>	<b>1.647</b>	<b>929</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>-2.452</b>	<b>-753</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-260	3
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-14.663	-21.154
Ausschüttungen	606	568
Forderungszu- und -abschreibungen	871	-535
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-13.446</b>	<b>-21.118</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>9.417</b>	<b>47.122</b>
<b>Summe</b>	<b>-60.525</b>	<b>-25.338</b>

AC (Financial Assets/Liabilities Measured at Amortised Cost): zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten enthält im Wesentlichen die Bewertung derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps).

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 3.2.

## 5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die IMMOFINANZ hat am 8. Oktober 2020 erfolgreich eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Volumen von EUR 500 Mio., einer Laufzeit von sieben Jahren und einem fixen Kupon von 2,50% platziert. Der Nettoerlös aus der Begebung der Anleihe wird für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten, zur Nutzung von wertschöpfenden Wachstumschancen und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet. S&P Global Ratings bewertet die Anleihe mit dem Emissions-Rating BBB-.

Seit Anfang Oktober verzeichnen sämtliche Länder, in denen die IMMOFINANZ Gewerbeimmobilien unterhält, wieder steigende Covid-19-Neuinfektionszahlen. Damit verbunden sind erneut Eindämmungsmaßnahmen der Regierungen, die auch wieder teilweise, temporäre Schließungen im Einzelhandel umfassen. Mit Stand Mitte November 2020 sind rund 35% der vermieteten Einzelhandelsfläche temporär geschlossen. Die Wiedereröffnungen werden in den nächsten Wochen erwartet.

Die negativen Auswirkungen von Covid-19 beziehen sich auch nach dem Bilanzstichtag in erster Linie auf gestundete und verminderte Mieterlöse in den Bereichen Büro und Einzelhandel. Im Zeitraum der Berichterstellung kam es im Bereich Büro und Einzelhandel zu weiteren vertraglich vereinbarten Mietreduktionen.

Ferner hat Covid-19 wesentlichen Einfluss auf das Neubewertungsergebnis der Gesellschaft, und es ist derzeit noch nicht abschätzbar, wie sich die Pandemie auf den weiteren Geschäftsverlauf 2020 und darüber hinaus auswirken wird.

## Finanzkalender

21. April 2021 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2020
22. April 2021	Geschäftsbericht 2020
31. Mai 2021 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2021
1. Juni 2021	Zwischenmitteilung für das 1. Quartal 2021
8. Juni 2021	Nachweistichtag zur Teilnahme an der 28. ordentlichen Hauptversammlung
18. Juni 2021	28. ordentliche Hauptversammlung
22. Juni 2021	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
23. Juni 2021	Erwarteter Nachweistichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
24. Juni 2021	Erwarteter Dividendenzahltag
30. August 2021 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2021
31. August 2021	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2021
29. November 2021 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2021
30. November 2021	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2021

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

## Impressum

**Fotos:** Stock Rocket via Shutterstock, Dragan Grkic via Shutterstock, Martin Dimitrov via Getty Images

**Konzept und Gestaltung:** be.public Corporate & Financial Communications und Rosebud, inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 4–39)

## Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der IMMOFINANZ verbunden.

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

## IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 11  
1100 Wien, Österreich  
T +43 (0)1 880 90  
investor@immofinanz.com  
www.immofinanz.com