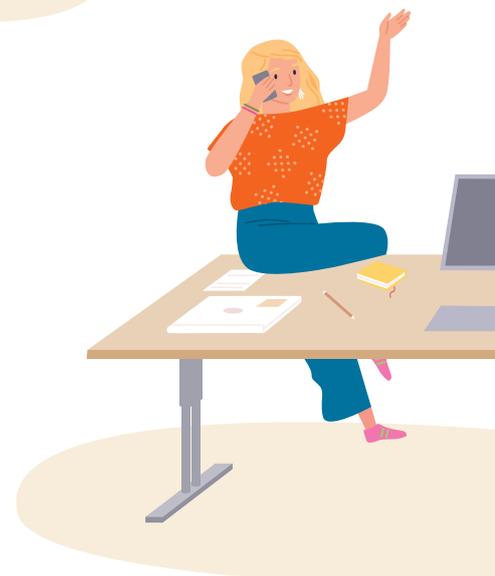
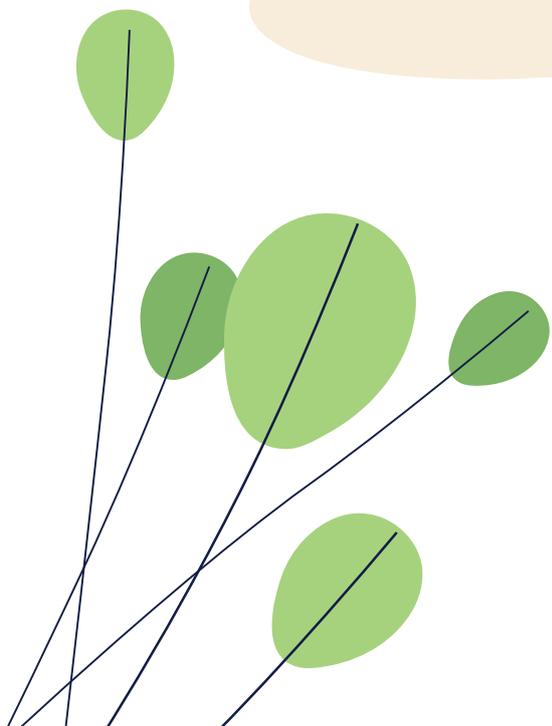
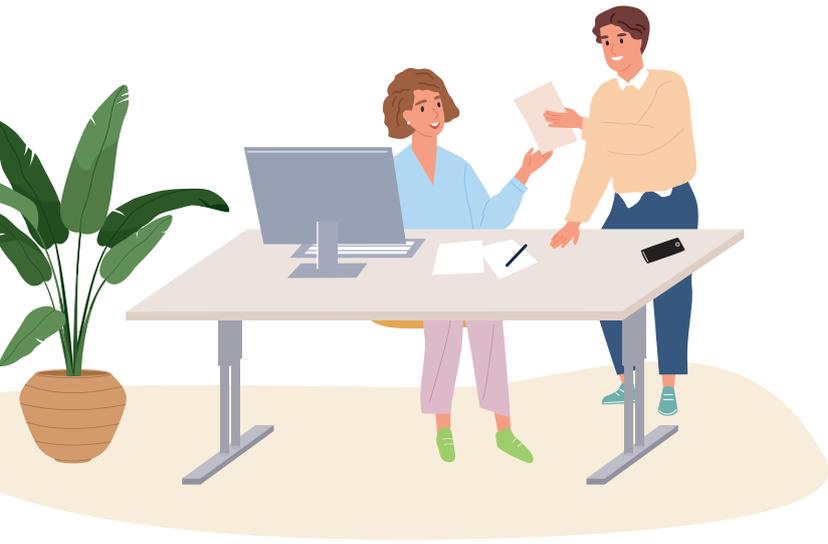




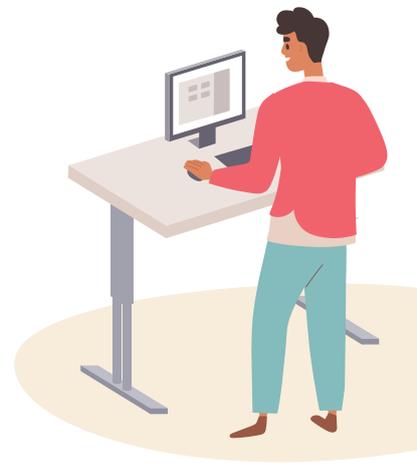
Halbjahresfinanzbericht 2021



IMMOFINANZ



Inhalt



Vorwort des Vorstands	6
IMMOFINANZ am Kapitalmarkt	8

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	12
Portfoliobericht	14
Immobilienbewertung	26
Finanzierung	28
Geschäftsentwicklung	31
EPRA-Finanzkennzahlen	34
Risikobericht	39

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz	42
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	43
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	44
Konzern-Geldflussrechnung	45
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	46
Konzernanhang	48
Finanzkalender	70
Impressum	70



Kennzahlen

Ergebnis

		Q1–2 2021	Q1–2 2020	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	145,0	146,2	-0,8
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	106,8	102,8	3,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-3,7	-0,7	≤ -100,0%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	22,0	-16,7	n. a.
Operatives Ergebnis	in MEUR	103,3	59,7	73,0
Neubewertungen	in MEUR	78,1	-159,2	n. a.
EBIT	in MEUR	155,9	-83,6	n. a.
Finanzergebnis	in MEUR	91,6	-42,4	n. a.
EBT	in MEUR	247,4	-126,0	n. a.
Konzernergebnis	in MEUR	228,6	-120,4	n. a.
FFO 1 vor Steuern ¹	in MEUR	64,4	59,8	7,7
FFO 1 je Aktie vor Steuern ^{1,2}	in EUR	0,52	0,59	-11,9

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

² Anzahl der berücksichtigten Aktien: 123.293.795 für Q1–2 2021 bzw. 100.876.743 für Q1–2 2020

Vermögen

		30.06.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	6.996,9	6.831,4	2,4
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	47,4	45,1	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.170,2	2.119,5	2,4
Liquide Mittel ¹	in MEUR	966,9	1.051,4	-8,0
Loan-to-Value (netto)	in %	38,1	37,8	n. a.
Gearing	in %	67,7	71,2	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	1,9	2,0	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten ²	in Jahren	4,3	4,3	0,0

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

² Wandelanleihe 2017–2024 wird zum Laufzeitende 2024 dargestellt; Anleiheinhaber haben eine Put-Option in 2022.

Immobilienvermögen

		30.06.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		209	209	0,0
Vermietbare Fläche	in m ²	1.985.196	1.953.460	1,6
Vermietungsgrad	in %	94,1	96,0	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	5,9	6,2	n. a.
Rendite Mietvorschreibung ¹	in %	6,2	6,6	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	5.094,9	4.978,9	2,3
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.486,4	1.482,8	0,2

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

EPRA¹

		30.06.2021	31.12.2020	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	3.857,2	3.590,6	7,4
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	31,28	29,12	7,4
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	3.699,0	3.430,3	7,8
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	30,00	27,82	7,8
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	3.327,4	3.055,9	8,9
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	26,99	24,79	8,9
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.679,4	3.425,8	7,4
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	29,84	27,79	7,4
EPRA-Leerstandsquote ²	in %	6,1	4,0	n. a.
		Q1-2 2021	Q1-2 2020	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	161,9	22,4	≥ +100,0%
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,31	0,22	≥ +100,0%
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen ³	in MEUR	100,8	26,0	≥ +100,0%
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen ³	in EUR	0,82	0,26	≥ +100,0%
EPRA Net Initial Yield ³	in %	5,6	5,6	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield ³	in %	6,0	6,0	n. a.

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“.

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

³ Die Vergleichszahl wurde angepasst.

Aktienkennzahlen

		30.06.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,18	25,20	7,8
Ultimokurs der Aktie	in EUR	18,95	16,97	11,7
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	36,8	39,0	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		123.293.795	123.293.795	0,0
davon Anzahl eigene Aktien		6.998.228	6.998.228	0,0
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.336,4	2.092,3	11,7
		Q1-2 2021	Q1-2 2020	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	1,85	-1,19	n. a.
Ergebnis je Aktie (verwässert) ²	in EUR	1,69	-1,19	n. a.

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien (unverwässert): 123.293.795 für Q1-2 2021 sowie 100.876.743 für Q1-2 2020

² Anzahl der berücksichtigten Aktien (verwässert): 137.196.458 für Q1-2 2021 sowie 100.876.743 für Q1-2 2020

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.

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Obwohl die Märkte im 1. Halbjahr 2021 noch überwiegend unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen standen, konnte die IMMOFINANZ ein sehr gutes Ergebnis erzielen. Vor allem Zuwächse im Ergebnis aus Asset Management und im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sowie Einsparungen führten zu einem Anstieg des operativen Ergebnisses um 73% auf EUR 103,3 Mio. Aufgrund von Impffortschritten und damit einhergehend einer Erholung der Wirtschaft konnte auch ein Teil der krisenbedingten Immobilienabwertungen des Vorjahres wieder aufgeholt werden. Insgesamt drehte unser Konzernergebnis stark ins Plus und liegt mit EUR 228,6 Mio. deutlich über dem Niveau des vergleichbaren Vorkrisen-Halbjahres 2019. Auch im FFO 1, der keine Bewertungsergebnisse inkludiert und die operative Cashflow-Ertragskraft der Gesellschaft widerspiegelt, erzielten wir eine Verbesserung um knapp 8% auf EUR 64,4 Mio. Damit liegen wir ebenfalls deutlich über dem FFO 1 des Referenzzeitraums 2019 vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie.

Der Vermietungsgrad unserer Immobilien erreicht mit 94,1% unverändert ein im internationalen Vergleich hohes Niveau. Unsere Retail-Immobilien sind mit 97,5% so gut wie voll vermietet, aktuell sind alle Flächen in unseren Einkaufszentren und Retail Parks uneingeschränkt geöffnet. Im Bürobereich sahen wir im 1. Halbjahr einen leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 90,3%, wobei dieser überwiegend auf eine Flächenreduktion mit einem von Covid-19 stark betroffenen Großmieter in Deutschland zurückzuführen ist. Die damit freigewordenen Flächen vermarkten wir nun als flexible myhive-Lösungen. Trotz des insgesamt noch herausfordernden Umfelds konnten wir zudem einige großflächige und langfristige Neuvermietungen abschließen, etwa über rund 11.000 m² mit einem führenden rumänischen Anbieter für Medical Centers in Bukarest.

Dividendenvorschlag für 2020 erhöht

Vor dem Hintergrund der starken Ergebnis- und Finanzsituation und des erfolgreichen Krisenmanagements haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 0,55 je Aktie auf EUR 0,75 je Aktie zu erhöhen.

Europaweite Vorreiterrolle

Unsere Geschäfts- und Portfolioentwicklung im 1. Halbjahr 2021 zeigt somit einmal mehr, dass wir mit unseren Immobilienprodukten sowohl im Krisenumfeld als auch für die Zeit danach sehr gut positioniert sind und europaweit eine Vorreiterrolle eingenommen haben – sowohl mit Blick auf unsere hochwertigen und flexiblen myhive-Bürolösungen als auch auf unsere Position als führender Betreiber von Retail Parks in Europa. Wie angekündigt haben wir daher auch im 1. Halbjahr unseren Wachstumskurs fortgesetzt und in Bukarest ein Bürogebäude in bester Zentrumslage erworben. Dieses wird nun zu einem hochwertigen und nachhaltigen myhive-Gebäude umgebaut und ab 2024 ein architektonischer und nachhaltig grüner Blickfang in der rumänischen Hauptstadt sein. Im Juli, und damit kurz nach Ende des Berichtszeitraums, haben wir zudem mit unserer Retail-Marke STOP SHOP den Markteintritt in Italien getätigt. Damit ist STOP SHOP nun in zehn europäischen Ländern präsent. Und wir werden weiter expandieren – sowohl in Italien als auch in anderen Märkten.

Für dieses Wachstum sind wir mit einer robusten Bilanzstruktur, die eine Eigenkapitalquote von 47,4% und einen Netto-Loan-to-Value von 38,1% umfasst, sowie einer verfügbaren Liquidität von mehr als einer Milliarde Euro sehr gut aufgestellt. Unser Investmentgrade Rating von S&P (BBB- mit stabilem Ausblick) und die günstigen Finanzierungskosten von 1,91% unterstützen diesen Wachstumskurs. Die Ende August 2021 angekündigte vorzeitige Wandlung unserer Pflichtwandelanleihe mit einem Nominale von EUR 120 Mio. aufgrund der guten Kursentwicklung unserer Aktie ermöglicht uns darüber hinaus Zinseinsparungen von mehr als EUR 8 Mio. bis zum ursprünglichen Laufzeitende der Anleihe im Jahr 2023.

Freiwilliges Angebot an die Aktionäre der S IMMO

Nachdem wir bereits seit Herbst 2018 größte Aktionärin der S IMMO sind und diese wiederum an der IMMOFINANZ beteiligt ist, haben wir uns nach eingehender Analyse sämtlicher Optionen im März dieses Jahres entschlossen, ein freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO vorzubereiten und dieses Angebot im Mai veröffentlicht.

In der Hauptversammlung der S IMMO am 24. Juni 2021 hat mit rund 61% des vertretenen Aktionärskapitals eine deutliche Mehrheit für die Abschaffung des Höchststimmrechts gestimmt. Der Beschluss erreichte aber nicht die erforderliche 75%-Mehrheit. Somit ist eine Bedingung unseres Übernahmeangebots nicht eingetreten, und es ist folglich entfallen.

Erfolgreiches Wachstum und großes Potenzial für das neue Geschäftsfeld leistbares, nachhaltiges Wohnen

Als einer der führenden europäischen Gewerbeimmobilienanbieter setzen wir unser Wachstum strategiekonform fort. Im Bürobereich umfasst dies eine weitere Expansion mit der Marke myhive in den Hauptstädten unserer Kernländer, wie etwa mit der zuletzt getätigten Akquisition einer Büroimmobilie in Bukarester Toplage. Mit den Retail Parks STOP SHOP planen wir ein Wachstum auf rund 140 Standorte. Der Länderfokus liegt dabei auf der Adriatic-Region inklusive Italien und Kroatien, CEE sowie selektiv auch Westeuropa. Aktuell umfasst unsere Pipeline möglicher Akquisitionen und Projektentwicklungen auf Sicht der nächsten fünf Jahre ein Volumen von mehr als einer Milliarde Euro.

Darüber hinaus werden wir mit dem Markteinstieg in leistbares Wohnen zur Miete in eine weitere Assetklasse diversifizieren. Mit unserem Konzept Top on STOP werden wir eingeschobige Retail Parks unserer Marke STOP SHOP überbauen und damit nachhaltigen und kostengünstigen Wohnraum unmittelbar neben Nahversorgern und Freizeitangeboten schaffen. Mit dieser Nachverdichtung sichern wir eine optimierte und verantwortungsvolle Ausnutzung wertvoller Bodenressourcen. Eine nachhaltige, modulare Holzbauweise ermöglicht Kombinationen vom Mini-Loft bis zur Familienwohnung, ein klimaneutrales Energiekonzept umfasst den Einsatz von Photovoltaik, Wärmerückgewinnung und Geothermie sowie eine Flächenentsiegelung durch Bepflanzung und die Einrichtung von gemeinsam genutzten Begegnungszonen.

Das Potenzial in unserem bestehenden Portfolio ist groß: Mittelfristig planen wir die Überbauung von rund 50% unserer bestehenden und künftigen STOP SHOP Standorte mit leistbaren Mietwohnungen. Das entspräche einer Wohnfläche von bis zu rund 600.000 m² oder an die 12.000 smarte und nachhaltige Wohnungen. Wir starten mit Pilotprojekten in Österreich bzw. den angrenzenden Ländern. Wie auch bei unseren anderen Immobilienprodukten ermöglicht eine hohe Standardisierung danach eine rasche Ausrollung bei einer attraktiven Wohn-Rendite für unsere Aktionäre.

Wien, am 30. August 2021

Der Vorstand



Stefan Schönauer
CFO



Dietmar Reindl
COO

IMMOFINANZ am Kapitalmarkt

Börsenumfeld und IMMOFINANZ-Aktie

Aufgrund der anhaltenden geld- und fiskalpolitischen Unterstützungen als Folge der Covid-19-Pandemie und den Fortschritten bei den Impfungen setzten die Kapitalmärkte ihre 2020 eingesetzte Erholung in den ersten sechs Monaten 2021 fort. Die steigenden Durchimpfungsraten und die Hoffnung auf ein baldiges Ende der Covid-19-Krise, die mit einem erwarteten Konjunkturaufschwung einhergehen soll, führte im 1. Halbjahr 2021 teilweise zu neuen Höchstständen an den Börsen.

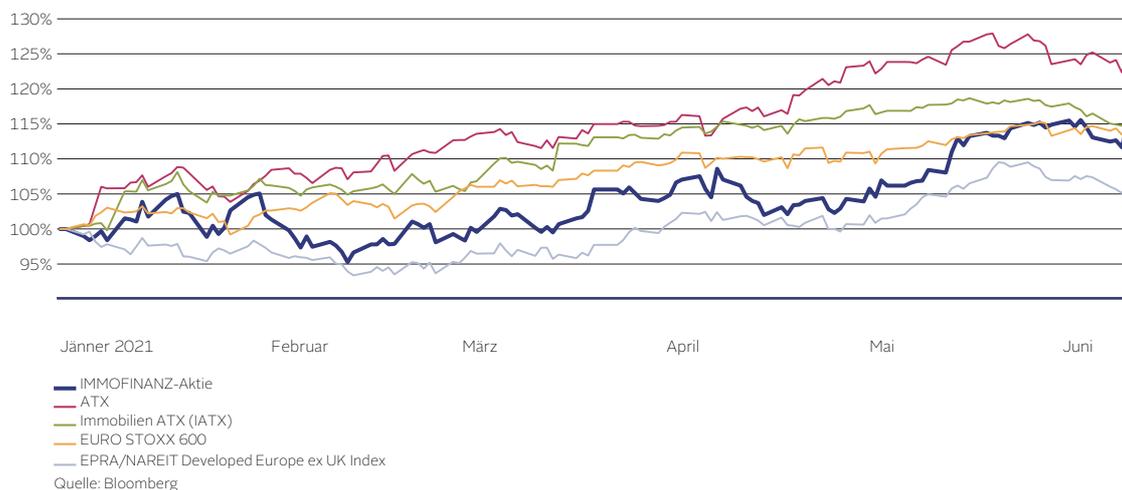
So kletterte der europäische Index EURO STOXX 600 bis Ende Juni auf 452,84 Punkte und lag damit um 13,5% über dem Vorjahresultimo. Der Immobilien-Branchenindex EPRA Developed Europe (ex UK) verbesserte sich bis Ende Juni um 5,1%. Der österreichische Aktienmarkt verzeichnete aufgrund seiner prozyklischen Ausrichtung im 1. Halbjahr eine sehr positive Entwicklung. So legte der Wiener Leitindex ATX bis Ende Juni 22,4% zu. Der Immobilien-ATX erholte sich um 14,7% gegenüber dem Vorjahresultimo.

Die IMMOFINANZ-Aktie startete mit einem Kurs von EUR 16,97 in das Geschäftsjahr 2021 und erzielte am 31. März einen Schlusskurs von EUR 17,41 (+2,6% seit Jahresbeginn). Im Zuge der allgemeinen Erholung der Weltbörsen verbesserte sich der Aktienkurs bis Ende Juni auf EUR 18,95, das entspricht einem Plus von 11,7% seit Jahresbeginn. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts (27. August 2021) lag die Aktie bei EUR 20,92 (+23,3% seit Jahresbeginn).

Die Verbreitung neuer Covid-19-Mutationen und damit einhergehend mögliche neue Eindämmungsmaßnahmen bleiben für die zweite Hälfte des laufenden Geschäftsjahres Unsicherheitsfaktoren für die weitere Entwicklung der Börsen.

Entwicklung der IMMOFINANZ-Aktie im Vergleich zu ausgewählten Indizes

indiziert zum 1. Jänner 2021



Performancevergleich

1. Jänner bis 30. Juni 2021	in %
IMMOFINANZ-Aktie	11,7
ATX	22,4
Immobilien-ATX	14,7
EURO STOXX 600	13,5
EPRA/NAREIT Developed Europe (ex UK)	5,1

Quelle: Bloomberg

Stammdaten zur Aktie

ISIN	AT0000A21KS2
Segment	ATX, WIG
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IIA:AV
Geschäftsjahr 2021	1. Jänner bis 31. Dezember

Informationen zur Aktie

		30.06.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,18	25,20	7,8
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie ¹	in EUR	31,28	29,12	7,4
EPRA Net Tangible Assets je Aktie ¹	in EUR	30,00	27,82	7,8
EPRA Net Disposal Value je Aktie ¹	in EUR	26,99	24,79	8,9
EPRA Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	29,84	27,79	7,4
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	29,71	27,35	8,6
Ultimokurs der Aktie	in EUR	18,95	16,97	11,7
Börsenhöchstkurs auf Schlusskursbasis	in EUR	19,61	26,95	-27,2
Börsentiefstkurs auf Schlusskursbasis	in EUR	16,17	11,50	40,6
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA je Aktie	in %	36,8	39,0	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien	in Stück	123.293.795	123.293.795	0,0
davon eigene Aktien	in Stück	6.998.228	6.998.228	0,0
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.336,4	2.092,3	11,7
Streubesitz ²	in %	ca. 60	ca. 65	n. a.

¹ Siehe Berechnung im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“.

² Berechnungsmethode laut Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market

Grundkapital und freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum 30. Juni 2021 unverändert EUR 123,3 Mio. und war in 123.293.795 Inhaberaktien zerlegt. Die Anzahl der eigenen Aktien belief sich unverändert auf 6.998.228 Stück bzw. 5,68% des Grundkapitals (31. Dezember 2020: 6.998.228 Stück bzw. 5,68%).

Am 19. Mai 2021 veröffentlichte die IMMOFINANZ die Angebotsunterlage für das freiwillige Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO AG. Das Angebot war auf den Zeitraum vom 19. Mai 2021 bis 16. Juli 2021 befristet. Der Angebotspreis betrug EUR 22,25 pro Aktie und entspricht einer Prämie von 40,3% auf den 6-Monats VWAP der S IMMO-Aktie. Im Juni 2021 wurde in der Hauptversammlung der S IMMO die erforderliche Mehrheit für die Aufhebung des Höchststimmrechts nicht erreicht. Damit war eine wesentliche Bedingung des Übernahmeangebots der IMMOFINANZ an die Aktionäre der S IMMO nicht erfüllt. Die IMMOFINANZ hat in der Folge entschieden, dass das Übernahmeangebot nicht geändert wird, wodurch es entfiel.

Hauptversammlung und Ausschüttungspolitik

Die ursprünglich für den 18. Juni 2021 geplante 28. ordentliche Hauptversammlung wurde im Zusammenhang mit dem am 19. Mai veröffentlichten freiwilligen Übernahmeangebot der IMMOFINANZ an die Aktionäre der S IMMO verschoben. Dadurch verschoben sich auch die Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 und eine Dividendenausschüttung.

Am 13. Juli legte die IMMOFINANZ den Termin für die Abhaltung der 28. ordentlichen Hauptversammlung mit 19. Oktober 2021 fest. Gemäß den Bestimmungen der Gesellschaftsrechtlichen COVID-19-Verordnung wird das Aktionärstreffen virtuell durchgeführt. Aus Gründen des Gesundheitsschutzes können Aktionäre und deren Vertreter (mit Ausnahme der besonderen Stimmrechtsvertreter) daher nicht physisch anwesend sein. Vor dem Hin-

tergrund der starken Ergebnis- und Finanzsituation und des erfolgreichen Krisenmanagements haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 0,55 je Aktie auf EUR 0,75 je Aktie zu erhöhen. Alle Unterlagen zur Hauptversammlung werden termingerecht veröffentlicht unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/hauptversammlung>.

Nachweisstichtag für die Teilnahme an der Hauptversammlung ist der 9. Oktober 2021, Dividendenzahltag der 25. Oktober 2021.

Änderung im Vorstand

Die IMMOFINANZ wurde am 29. Juni darüber informiert, dass die CEO Ronny Pecik zuzuordnende RPR Privatstiftung ihren gesamten Geschäftsanteil an der RPPK Immo GmbH, die insgesamt 13 Mio. IMMOFINANZ-Aktien und fünf von der IMMOFINANZ AG begebene Pflichtwandelanleihen hielt, an die EUROVEA Services, s.r.o. verkauft hat. Alleiniger Gesellschafter der EUROVEA Services, s.r.o. ist Peter Korbačka. Ronny Pecik trat somit mit Wirkung per 29. Juni 2021 als Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ zurück.

Der Vorstand setzt sich per 30. Juni 2021 somit aus Dietmar Reindl (COO) und Stefan Schönauer (CFO) zusammen.

Aktionärsstruktur

Die Aktien der IMMOFINANZ sind breit gestreut und überwiegend im Festbesitz bzw. im Besitz österreichischer Privatanleger sowie langfristig orientierter, institutioneller Investoren aus Europa und den USA. Der Streubesitzanteil (gemäß Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market) betrug per 30. Juni 2021 rund 60%.

Folgende Aktionäre hielten per 30. Juni 2021 mehr als 4%:

	Stimmrechte in % (Basis Grundkapital per 30.06.2021)	Letzter Meldezeitpunkt
S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH) ¹	13,4	1. Oktober 2020
Peter Korbačka (über RPPK Immo GmbH) ²	10,5	30. Juni 2021
Radovan Patrick Vitek (über WXZ1 a.s.) ³	9,1	19. Mai 2021

¹ Gemäß Teilnehmerverzeichnis der letzten Hauptversammlung am 1. Oktober 2020

² 10,54% via Aktien und weitere 0,02% über Pflichtwandelanleihen

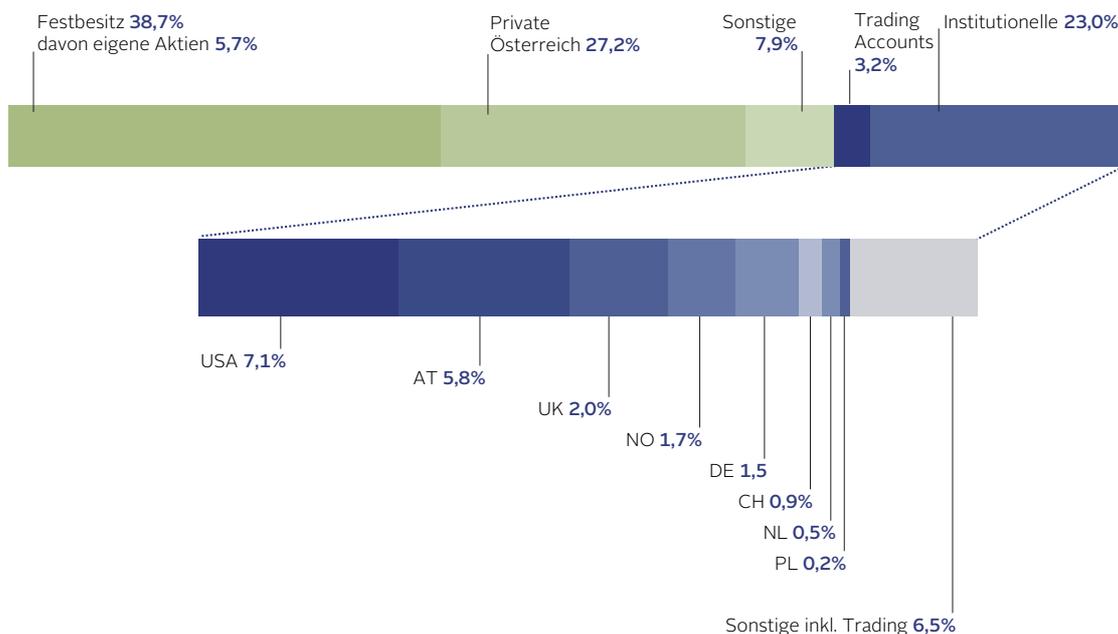
³ 9,13 % via Aktien und weitere 0,88% via Pflichtwandelanleihe

Darüber hinaus liegen keine Meldungen zu Über- bzw. Unterschreitungen von Beteiligungsschwellen vor.

Detailanalyse

Regelmäßige Aktionärsanalysen helfen uns dabei, regionale Schwerpunkte bei der Investor-Relations-Arbeit zu setzen. Die zuletzt im Juli 2021 durchgeführte Analyse zeigt folgendes Bild: 27,2% aller IMMOFINANZ-Aktien sind im Besitz österreichischer Privatanleger. Institutionelle Investoren halten 23,0% im Streubesitz, wovon die meisten aus den USA (7,1%), Österreich (5,8%) und UK (2,0%) stammen. 33,0% sind im Festbesitz von Investoren, weitere 5,7% entfallen auf eigene Aktien, die laut Streubesitzdefinition der Wiener Börse ebenfalls dem Festbesitz zuzurechnen sind. Die restlichen 7,9% sind nicht identifizierte Investoren oder Aktien im Besitz von ausländischen Privatanlegern. 3,2% entfallen auf Trading Accounts.

Struktur privater und institutioneller Anleger



Quelle: IPREO by IHS Markit, Juli 2021

Empfehlungen der Analysten

Analysten folgender zehn nationaler und internationaler Finanzhäuser veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen zur IMMOFINANZ: Baader Helvea, Deutsche Bank, Erste Group, HSBC, Kepler Cheuvreux, PKO BP Securities, Raiffeisen Bank International, Société Générale, Wood & Company sowie Wiener Privatbank. Ihre laufend aktualisierten Einschätzungen sind auf der Unternehmens-Website unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/aktie> im Reiter „Analysen“ abrufbar.

Finanzkalender

9. Oktober 2021	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 28. ordentlichen Hauptversammlung
19. Oktober 2021	28. ordentliche Hauptversammlung
21. Oktober 2021	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
22. Oktober 2021	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
25. Oktober 2021	Erwarteter Dividendenzahltag
29. November 2021 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2021
30. November 2021	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2021

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

Ihr IR-Kontakt

Wir stehen Ihnen gerne für Fragen und Auskünfte zum Unternehmen und zu unserer Aktie zur Verfügung.

Bettina Schragl

T: +43 1 88090 2290

investor@immofinanz.com

Simone Korbelius

T: +43 1 88090 2291

investor@immofinanz.com

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Trotz anhaltender Covid-19-Pandemie nahm die Wirtschaft dank weltweiter Impfkampagnen und damit einhergehender Öffnungsschritte im 1. Halbjahr 2021 wieder Fahrt auf. Getrieben von Aufholeffekten konnten die Volkswirtschaften in den Kernländern der IMMOFINANZ hohe Wachstumsraten verzeichnen. Allerdings wurde der Aufwärtstrend durch Verwerfungen in den internationalen Lieferketten und stark steigende Rohstoffpreise gebremst. Auf dem Finanzmarkt rief die EZB dazu auf, die nationalen Hilfspakete nicht frühzeitig einzustellen. Mithilfe einer stützenden Geldpolitik soll trotz höherer Inflationsraten ein stabiler wirtschaftlicher Aufschwung gewährleistet werden, und die Europäische Union stellt zusätzlich finanzielle Mittel für den Umbau zu einer klimafreundlicheren Wirtschaft bereit.

Nachdem das BIP im 1. Quartal 2021 aufgrund pandemiebedingter Lockdowns im Euroraum noch um 0,3% und in der EU um 0,1% gesunken war, konnte im 2. Quartal ein Wachstum von 2,0% im Euroraum und von 1,9% in der EU verzeichnet werden. Im Vergleich zu dem von der Pandemie stark getroffenen 2. Quartal 2020 betrug die Wachstumsrate im Euroraum 13,7% und in der gesamten EU 13,2%.

In der Sommerprognose 2021 verkündete EU-Wirtschaftskommissar Paolo Gentiloni die größte Aufwärtsschätzung innerhalb der letzten zehn Jahre. Gemäß der Europäischen Kommission werde sich die Wirtschaft schneller erholen als noch in der Frühjahrprognose angenommen. 2021 soll das BIP im Euro-Währungsraum um 4,8% und 2022 um 4,5% wachsen. Für diese positive Entwicklung gibt es mehrere Gründe: Die Entwicklung im 1. Quartal 2021 lag über den Erwartungen, und auch in der Bekämpfung von Covid-19 konnten Fortschritte verzeichnet werden, die zu einer Belebung des Dienstleistungssektors führten. Starke Unterstützung erhält das Wachstum auch vom privaten Konsum und den Investitionen von Unternehmen, zudem sollen die Aufbau- und Resilienzpläne der EU mit jährlich etwa 1,2% ihren Teil zum Aufschwung beisteuern. Die Kommission verweist allerdings darauf, dass die Prognose nach wie vor mit hohen Risiken verbunden ist und stellt dabei vor allem den Kampf gegen Covid-19 sowie inflationäre Risiken in den Vordergrund.

Die Arbeitslosenquote in der EU betrug am Ende des 2. Quartals 7,1%. Damit war die Arbeitslosigkeit sowohl im Vergleich zu Mai 2021 mit 7,3% als auch gegenüber Juni 2020 mit ebenfalls 7,3% leicht rückläufig. In der Eurozone betrug die Arbeitslosenquote geprägt durch denselben leicht rückläufigen Trend 7,7%. Dank der starken wirtschaftlichen Erholung ist auch für die kommenden Monate mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote zu rechnen.

Die Verbraucherpreisinflation lag im Euroraum am Ende des 2. Quartals bei 1,9% und damit deutlich über den 0,3% von Juni 2020. In der EU betrug die Inflation zum selben Zeitpunkt 2,2% im Vergleich zu 0,2% im Jahr zuvor. Größter Treiber der Inflation war die dynamische Entwicklung der Energiekosten. Innerhalb der Kernmärkte der IMMOFINANZ verzeichneten Ungarn (5,3%), Polen (4,1%) und Rumänien (3,5%) die höchsten Inflationsraten. Die niedrigsten Preissteigerungen wiesen Slowenien (1,7%), Deutschland (2,1%) und Kroatien (2,2%) auf. In Österreich betrug die Inflation für Juni 2,8%.

Transaktions- und Vermietungsmarkt

Auf dem Transaktionsmarkt sind die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie nach wie vor deutlich spürbar: Im 1. Halbjahr 2021 wurden in Europa gewerbliche Immobilien im Volumen von EUR 124,1 Mrd. umgesetzt. Dies entspricht einem Rückgang von 11,0% gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres. Dabei zeigte das 2. Quartal jedoch wieder eine Zunahme des Transaktionsvolumens. Der insgesamt negative Trend ließ das Transaktionsvolumen im gleitenden Jahresdurchschnitt mit EUR 271,7 Mrd. im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 332,3 Mrd. um 18,2% sinken. Am stärksten waren die Rückgänge im Bereich der Hotels (-49,0%), während Logistik- und Industrieimmobilien einen Zuwachs von 37,0% beim Transaktionsvolumen verzeichnen konnten. Von Experten werden für die zweite Jahreshälfte eine Normalisierung der Volumina und eine stabile Entwicklung der Transaktionsmärkte erwartet.

Auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt belief sich das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr auf EUR 23,5 Mrd. Das 2. Quartal lag dabei mit einem Volumen von EUR 14,1 Mrd. um rund 50,0% über dem Wert für das 1. Quartal. In den letzten zwölf Monaten betrug das Transaktionsvolumen EUR 70,0 Mrd. und blieb damit um 26,0% unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien beträgt in Düsseldorf 2,9%, die niedrigsten Renditen der Top-7-Städte werden derzeit in München und Berlin mit rund 2,6% erreicht.

In Österreich wurden im 1. Halbjahr 2021 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 1,6 Mrd. umgesetzt. Für das Gesamtjahr wird derzeit ein Transaktionsvolumen von EUR 4,0 Mrd. erwartet, das dem langjährigen Durchschnitt entsprechen würde. Die Spitzenrenditen liegen auf dem Wiener Büromarkt stabil bei 3,3% und bei Fachmarktzentren bei rund 5,0%.

In den CEE-Ländern entwickelten sich die Transaktionsmärkte tendenziell rückläufig. Zuwächse konnte im 1. Halbjahr nur die Slowakei mit 8,8% auf ca. EUR 470 Mio. verzeichnen. Den größten Rückgang verzeichnete Tschechien mit -58% auf EUR 800,4 Mio. Dies ist vor allem auf das sehr umsatzstarke 1. Quartal 2020 zurückzuführen, in dem EUR 1,7 Mrd. umgesetzt wurden. Dem Trend folgten weiters Polen mit -31%, Rumänien mit -21% und Ungarn mit -18,7%. In der Gunst der Investoren stehen Büroimmobilien nach wie vor hoch im Kurs, in der Investmentpräferenz stark gestiegen sind Logistik- und Industrieimmobilien, welche von Investoren als krisensicher betrachtet werden.

Die Mieten in den einzelnen Märkten zeigen nach wie vor einen stabilen, teilweise auch leicht steigenden Trend. Dank der raschen wirtschaftlichen Erholung konnten bisher keine anhaltend negativen Entwicklungen beobachtet werden.

Die Kernmärkte der IMMOFINANZ weisen tendenziell steigende Leerstandsdaten auf. Auf dem Wiener Büromarkt ist der Leerstand mit 4,5% hingegen rückläufig. Warschau, Bukarest und Bratislava verzeichnen mit rund 12,0% derzeit die höchsten Leerstandsdaten.

Portfoliobericht

Covid-19-Update

Während das Vergleichshalbjahr 2020 erst ab Mitte März von der Covid-19-Pandemie beeinflusst wurde, war im laufenden Geschäftsjahr bereits das 1. Quartal zur Gänze von der Pandemie geprägt. Die Verbreitung neuer Virusmutationen sowie ein zu Jahresbeginn anfänglich schleppender Verlauf der Impfungen bzw. Liefer-schwierigkeiten bei den Impfstoffen führten zu erneuten bzw. verlängerten Eindämmungsmaßnahmen der Regierungen, die temporäre Schließungen im Einzelhandel und in weiterer Folge auch Lockdowns umfassten. Waren per Ende März 2021 noch rund 48% der vermieteten Einzelhandelsflächen der IMMOFINANZ temporär geschlossen, verbesserte sich die Lage im Laufe des 2. Quartals durch Fortschritte bei den EU-weiten Impfkampagnen allerdings deutlich, sodass mittlerweile keine pandemiebedingten Flächenschließungen mehr bestehen.

Wie auch bei früheren Wellen ersichtlich, erholten sich die Besucherzahlen in den Fachmarktzentren nach Beendigung von Lockdowns sehr rasch. 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 mit einem Schwerpunkt im günstigen Preissegment. Des Weiteren war zu beobachten, dass als Folge der Pandemie zwar etwas weniger oft eingekauft, aber pro Besuch mehr Geld ausgegeben wurde. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Besucherfrequenz und in den Einzelhandelsumsätzen wider. Insgesamt lag der Footfall in den STOP SHOP Standorten im Zeitraum Jänner bis Juni 2021 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 7,0% unter dem Vorjahreszeitraum, wobei die Bereiche Entertainment und Fitness am stärksten betroffen waren. Die Retailer setzten im 1. Halbjahr 2021 allerdings um 11% mehr um als im Vergleichszeitraum 2020.

Bei den VIVO! Einkaufszentren wirkten sich die im Zuge des 2. Quartals gesetzten Lockerungen sehr positiv aus, sodass die Besucherzahlen im Zeitraum Jänner bis Juni 2021 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 18,0% über dem Vorjahreswert liegen, der Umsatz der Retailer verbesserte sich sogar um 31%. Das ist vor allem auf die vier VIVO! Einkaufszentren in Rumänien zurückzuführen, die im Vorjahr bis Mitte Juni 2020 von umfangreichen Schließungen betroffen waren.

Bis Ende Juli 2021 wurden rund 95% der im 1. Halbjahr 2021 in Rechnung gestellten Mieten (nach Mietreduktionen und Wertberichtigungen) des Einzelhandels- und Bürobereichs bezahlt (Retail: 92%; Office: 98%). Dieser hohe Prozentsatz spricht für die intensive und professionelle Kommunikation der IMMOFINANZ zu diesem Thema mit den Mietern sowie für deren Bonität und für die Angemessenheit der temporären Unterstützungsvereinbarungen. Die Höhe der in diesem Zeitraum gewährten Mietreduktionen belief sich auf 7,7% der Vertragsmiete (Retail: 11,6%; Office: 4,3%).

Immobilienportfolio

Zum 30. Juni 2021 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 209 Objekte* (31. Dezember 2020: 209 Objekte), vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Adriatic, mit einem Portfoliowert von EUR 5.094,9 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 4.978,9 Mio.). Davon entfielen mit EUR 4.565,0 Mio. bzw. 89,6% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 382,2 Mio. bzw. 7,5% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 147,8 Mio. bzw. 2,9% entfiel auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und zum Verkauf vorgesehene Objekte beinhalten.

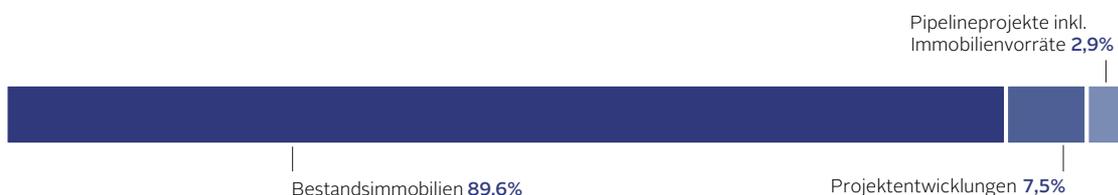
Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio konsequent nach drei klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus: **myhive** steht für internationale, flexible Bürolösungen, **STOP SHOP** für Retail Parks und **VIVO!** für Einkaufszentren. Per Ende Juni 2021 entfielen 76,3% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 81,7%

* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss).

der Mieterlöse (Q2 2021) auf Immobilien dieser drei Marken. Weitere 10,8% des Buchwerts sind Bürogebäude, die an Einzelmietler vergeben sind. Die größten Objekte sind hier der City Tower in Wien, der an den österreichischen Staat vermietet ist, und FLOAT in Düsseldorf.

Struktur des Immobilienportfolios

Buchwert gesamt: MEUR 5.094,9



Aus geografischer Sicht befinden sich 50,5% des Immobilienportfolios in Österreich, Deutschland und Polen und somit in den sogenannten „Developed Markets“ gemäß Klassifizierung von FTSE EPRA/NAREIT.

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.

Vor dem Hintergrund des strategiekonformen Ausbaus der Geschäftsaktivitäten in den Märkten Slowenien, Serbien und Kroatien hat die IMMOFINANZ beschlossen, diese drei Länder zu einem Segment zusammenzufassen und, beginnend mit dem 1. Quartal 2021, als separates Segment Adriatic zu berichten. Davor wurden diese drei Länder als Teil des Segments Weitere Länder berichtet.

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	30	798,0	88,5	29,8	916,3	18,0
Deutschland	8	548,7	133,6	0,6	682,9	13,4
Polen	27	974,6	1,0	0,0	975,6	19,1
Tschechien	21	571,9	0,9	0,0	572,7	11,2
Ungarn	23	380,0	69,1	0,3	449,3	8,8
Rumänien	37	610,6	71,1	93,9	775,5	15,2
Slowakei	21	325,2	0,0	1,2	326,4	6,4
Adriatic ²	38	356,1	18,0	4,2	378,3	7,4
Weitere Länder ³	4	0,0	0,0	18,0	18,0	0,4
IMMOFINANZ	209	4.565,0	382,2	147,8	5.094,9	100,0
in %		89,6	7,5	2,9	100,0	

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

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

² In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien und Kroatien

³ Türkei

Zukäufe

Die IMMOFINANZ setzte im 1. Halbjahr 2021 die strategische Expansion ihrer internationalen, flexiblen Büromarke myhive wie angekündigt fort und erwarb am 23. März das Bürogebäude „Bucharest Financial Plaza“ von der Erste-Group-Tochter Banca Comercială Română (BCR). Das Gebäude im Zentrum von Bukarest wird in ein hochwertiges und ESG-konformes myhive-Gebäude mit zumindest Gold-Nachhaltigkeitszertifizierung modernisiert und nach dem Umbau eine Bruttomietfläche von rund 27.700 m² umfassen. Die Transaktionskosten beliefen sich auf EUR 36,0 Mio. Des Weiteren wurde im 1. Quartal der Ankauf von vier Retail Parks in Serbien abgeschlossen, deren Erwerb noch im Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht wurde. Das Immobilienpaket in Serbien

umfasst Standorte in den Städten Leskovac, Šabac, Sombor und Zaječar mit einer vermietbaren Fläche von rund 28.200 m².

Im Juli, also nach dem Berichtszeitraum, wurde ein voll vermieteter Retail Park in der norditalienischen Stadt San Fior mit einer vermietbaren Fläche von rund 27.000 m² erworben, der künftig unter STOP SHOP San Fior firmieren wird. Verkäufer war die internationale Investmentbank Barings. Der Verkaufspreis belief sich auf rund EUR 35,0 Mio. Das Closing der Transaktion erfolgte am 2. Juli und der Retail Park wird künftig im Segment Adriatic berichtet. Mit diesem Ankauf setzt die IMMOFINANZ die Expansion ihrer erfolgreichen und krisenresistenten Retail-Park-Marke STOP SHOP fort und erschließt mit **Italien** einen neuen Markt in Westeuropa.

Investitionen

Im 1. Halbjahr 2021 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio insgesamt auf EUR 107,2 Mio., nachdem der Wert im 1. Halbjahr 2020 EUR 57,5 Mio. betragen hatte.

Verkäufe

Im 1. Halbjahr 2021 wurden trotz anhaltend herausfordernder Rahmenbedingungen Immobilien im Ausmaß von EUR 148,6 Mio. inklusive IFRS 5 bzw. EUR 38,1 Mio. exklusive IFRS 5 (exklusive Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen u. a. vier Bürogebäude in Warschau an die Indotek Group sowie drei kleinere Büroimmobilien und ein Grundstück in Budapest.

Der Buchwert des gesamten Immobilienportfolios setzte sich zum 30. Juni 2021 wie folgt zusammen:

Immobilienportfolio nach Marken und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	62	2.828,8	359,8	60,4	3.249,0	63,8
davon myhive	34	1.763,5	340,0	0,0	2.103,4	41,3
Einzelhandel	126	1.728,7	9,1	25,4	1.763,2	34,6
davon VIVO!/ Shopping Center	11	657,2	0,2	0,0	657,4	12,9
davon STOP SHOP/ Retail Park	108	1.060,7	8,8	4,5	1.073,9	21,1
Sonstige	21	7,4	13,3	62,0	82,7	1,6
IMMOFINANZ	209	4.565,0	382,2	147,8	5.094,9	100,0

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

Bestandsimmobilien

Zum 30. Juni 2021 wiesen die 157 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.565,0 Mio. auf (31. Dezember 2020: 153 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.428,5 Mio. Buchwert). Davon entfielen 62,0% auf den Büro- und 37,9% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte in den Märkten Polen (EUR 974,6 Mio.), Österreich (EUR 798,0 Mio.) und Rumänien (EUR 610,6 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 1.985.196 m² (31. Dezember 2020: 1.953.460 m²). Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 5,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,2% 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 lag bei 94,1% (30. Juni 2020: 95,9%; 31. Dezember 2020: 96,0%). Der Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2020 ist vor allem auf die Vereinbarung zur Flächenreduktion ab 2021 mit einem von der Pandemie stark betroffenen Single Tenant in Deutschland zurückzuführen. Die freigewordenen Flächen werden nun als flexible myhive-Lösungen vermarktet. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,1% (30. Juni 2020: 4,0%; 31. Dezember 2020: 4,0%). 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 34). Die Vermietungsleistung konnte trotz herausfordernden Marktumfelds deutlich gesteigert werden und lag im 1. Halbjahr 2021 mit rund 156.700 m² um rund zwei Drittel über dem Vergleichswert des Vorjahres (exklusive Sonstige Bestandsimmobilien; Q1–2 2020: 90.900 m²). Das ist vor allem auf Verlängerungen bestehender Mietverträge im Retail-Bereich als Gegenleistung für die Gewährung von Unterstützungen durch die IMMOFINANZ sowie eine großflächige Neuvermietung im Bürobereich in Bukarest zurückzuführen. Insgesamt entfielen 34.900 m² auf Neuvermietungen sowie 121.800 m² auf Verlängerungen (Q1–2 2020: 28.100 m² bzw. 62.800 m²). Die durchschnittliche, nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) lag per 30. Juni 2021 bei 4,1 Jahren (31. Dezember 2020: 4,2 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien gesamt

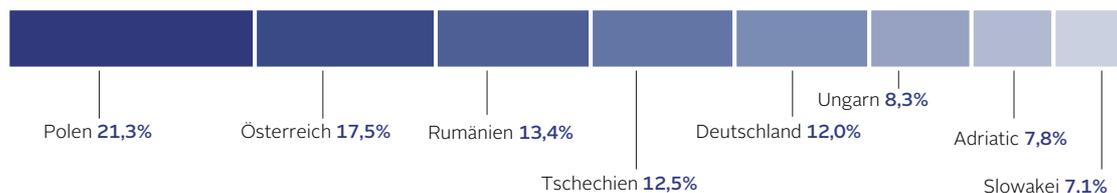
Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen¹):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
14	12	14	16	15	27	1

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

Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios gemessen am Buchwert, stellte sich zum 30. Juni 2021 wie folgt dar:



* 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 ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	24	798,0	17,5	237.692	225.886	95,0
Deutschland	4	548,7	12,0	94.059	78.804	83,8
Polen	24	974,6	21,3	418.320	399.053	95,4
Tschechien	20	571,9	12,5	233.407	224.205	96,1
Ungarn	19	380,0	8,3	225.354	217.784	96,6
Rumänien	13	610,6	13,4	334.099	295.208	88,4
Slowakei	20	325,2	7,1	188.042	174.419	92,8
Adriatic ¹	33	356,1	7,8	254.223	252.232	99,2
IMMOFINANZ	157	4.565,0	100,0	1.985.196	1.867.591	94,1

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	8,6	4,3 (4,6)	330,0	0,8	1,5	41,4
Deutschland	4,2	3,1 (3,2)	268,9	0,6	1,0	49,0
Polen	15,8	6,5 (7,0)	429,6	1,3	1,9	44,1
Tschechien	7,6	5,3 (5,5)	303,4	1,3	1,6	53,1
Ungarn	6,4	6,8 (7,3)	197,8	1,4	1,8	52,1
Rumänien	11,2	7,3 (8,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	5,8	7,1 (7,4)	181,0	1,4	1,9	55,6
Adriatic ¹	7,7	8,7 (8,7)	83,2	1,9	1,9	23,4
IMMOFINANZ	67,4	5,9 (6,2)	1.793,8	1,1	1,6	39,3

Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,5		71,8	1,4	1,7	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	1,2		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen	0,0		1.271,5	0,0	2,3	
IMMOFINANZ	70,2		3.137,2	1,1	1,9	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR						5.094,9
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ³ in MEUR						536,4
Liquide Mittel ⁴ in MEUR			-966,9			
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR			0,0			58,5
IMMOFINANZ in MEUR			2.170,2			5.689,8
Netto-LTV in %						38,1

¹ In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien und Kroatien² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld³ 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 27,51 pro Aktie per 30. Juni 2021⁴ Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Like-for-like-Mieterlöse

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. zwecks Vergleichbarkeit zum 2. Quartal 2020 bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) entwickelten sich die Mieterlöse im 2. Quartal 2021 mit EUR 63,5 Mio. (+0,2%) stabil gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auf Sicht des 1. Halbjahres 2021 kam es pandemiebedingt und aufgrund der laufenden Modernisierung eines VIVO! Shopping Centers in Rumänien zu einem leichten Rückgang um EUR 1,0 Mio. oder 0,8% auf EUR 126,3 Mio.

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	20	672,9	16,2	7,2	7,1	0,1
Deutschland	3	348,8	8,4	3,5	3,4	0,1
Polen	23	955,9	23,0	15,5	15,6	-0,2
Tschechien	18	543,9	13,1	7,2	7,4	-0,2
Ungarn	19	380,0	9,2	6,4	6,4	0,0
Rumänien	13	610,6	14,7	11,2	11,5	-0,4
Slowakei	20	325,2	7,8	5,8	5,6	0,2
Adriatic ¹	27	312,8	7,5	6,8	6,3	0,5
IMMOFINANZ	143	4.150,0	100,0	63,5	63,3	0,2
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				6,7		
IMMOFINANZ				70,2		

Bestandsimmobilien like-for-like nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	Mieterlöse Q2 2020 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Büro	43	2.519,7	60,7	31,5	31,9	-0,4
davon myhive	24	1.454,4	35,0	19,5	19,3	0,2
Einzelhandel	99	1.622,9	39,1	31,9	31,2	0,6
davon VIVO!/Shopping Center	10	657,2	15,8	12,6	12,6	0,0
davon STOP SHOP/Retail Park	88	961,2	23,2	19,2	18,5	0,6
Sonstige	1	7,4	0,2	0,1	0,1	0,0
IMMOFINANZ	143	4.150,0	100,0	63,5	63,3	0,2

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

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

Bestandsimmobilien Büro

Der Buchwert der 46 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ belief sich zum 30. Juni 2021 auf EUR 2.828,8 Mio. (31. Dezember 2020: 47 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.749,9 Mio.) und repräsentierte somit 62,0% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. rund 50% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 2. Quartal 2021. Aus regionaler Sicht war die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 694,9 Mio.), Österreich (EUR 654,5 Mio.) und Deutschland (EUR 541,3 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche betrug zum 30. Juni 2021 937.919 m² (31. Dezember 2020: 940.303 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q2 2021: EUR 33,4 Mio.) wies das Büroportfolio eine Bruttorendite von 4,7% bzw. 5,1% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.763,5 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 4,9% bzw. 5,3% auf Basis der Mietvorschreibung.

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende Juni 2021 auf 90,3% (30. Juni 2020: 94,2%; 31. Dezember 2020: 93,7%), wobei der Rückgang seit Jahresbeginn überwiegend auf die Flächenreduktion mit einem von Covid-19 stark betroffenen Single Tenant in Deutschland zurückzuführen ist. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergab sich eine Leerstandsquote von 9,0% (30. Juni 2020: 5,1%; 31. Dezember 2020: 5,5%). Trotz des herausfordernden Marktumfelds lag die Vermietungsleistung im Bürobereich unverändert bei rund 57.700 m² (Q1–2 2020: 57.200 m²). Rund 19.400 m² entfielen auf Neuvermietungen, darunter etwa ein Mietvertrag für 25 Jahre über rund 11.000 m² mit der Provita Group, einem führenden Anbieter für Medical Centers in Rumänien. Bestehende Mietverträge wurden im Ausmaß von 38.300 m² verlängert (Q1–2 2020: 18.700 m² Neuvermietungen bzw. 38.500 m² Verlängerungen).

Das Büroportfolio der IMMOFINANZ weist eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Auf die zehn größten Mieter entfielen per 30. Juni 2021 22,2% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietter hatte mehr als 3,2% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* betrug 4,3 Jahre (31. Dezember 2020: 4,4 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Büro

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen¹):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
16	14	14	19	11	25	1

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

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Büroportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): myhive Warsaw Spire (Warschau), myhive am Wienerberg (Wien), FLOAT (Düsseldorf), myhive Medienhafen (Düsseldorf), City Tower Vienna (Wien), Na Příkopě 14 (Prag), Cluster Produktionstechnik (Aachen), BBC Gamma (Prag), myhive Átrium Park (Budapest) und myhive S-Park (Bukarest). Eine Übersicht über die Büroimmobilien der IMMOFINANZ finden Sie unter <https://immofinanz.com/de/buroimmobilien/burosuche>.

Kennzahlen Bestandsimmobilien Büro nach Kategorien

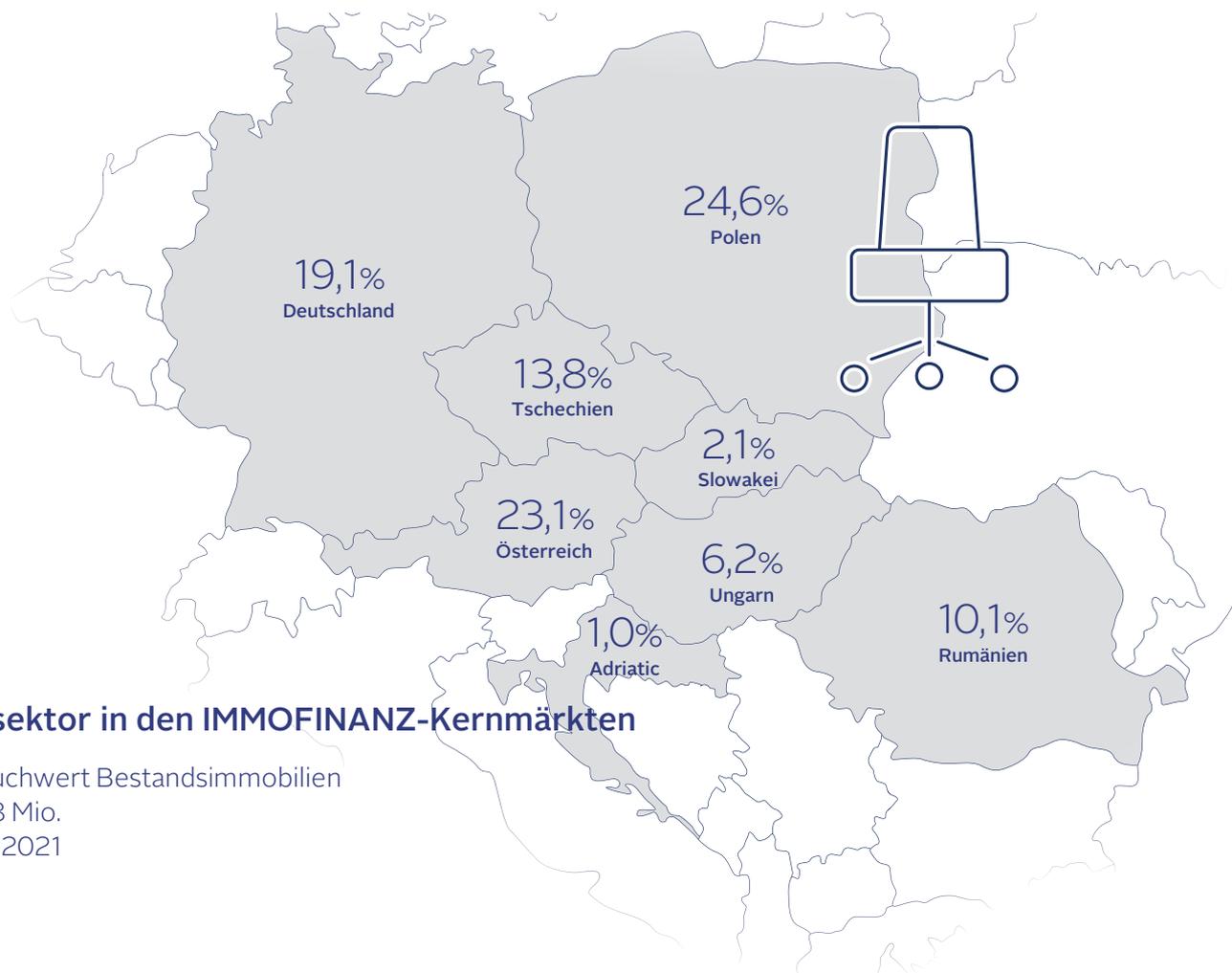
Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	46	2.828,8	100,0	937.919	846.794	90,3
davon myhive	27	1.763,5	62,3	606.522	543.481	89,6

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	33,4	4,7 (5,1)	1.203,9	1,0	1,5	42,6
davon myhive	21,4	4,9 (5,3)	771,8	1,2	1,7	43,8

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Die Covid-19-Pandemie hat den im Bürobereich bestehenden Trend zur Digitalisierung beschleunigt, da viele Mitarbeiter über längere Zeiträume ins Homeoffice wechseln mussten. Auch wenn davon auszugehen ist, dass das in diesem Umfang nicht so bleiben wird und die Rückkehr ins Büro bereits umfassend begonnen wurde, hat die Pandemie den Wunsch nach höherer Flexibilität bei den Mietern verstärkt. Die IMMOFINANZ ist mit ihrem flexiblen myhive-Bürokonzept gut positioniert und bietet Mietern Immobilien in guten Lagen in einem hochwertigen Büro- und Community-Umfeld mit bestem Service, Infrastruktur und Wohlfühlambiente. Mieter bezahlen nur das, was sie an Fläche benötigen und können ihren Bedarf kurzfristig anpassen.

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exklusive unbefristeter Verträge



Der Bürosektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
EUR 2.828,8 Mio.
per 30. Juni 2021

Polen

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	694,9
Buchwert in %	24,6
Vermietbare Fläche in m ²	232.703
Vermietungsgrad in %	94,7
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	10,0
Bruttorendite in %	5,8

Österreich

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	654,5
Buchwert in %	23,1
Vermietbare Fläche in m ²	165.149
Vermietungsgrad in %	93,1
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	6,1
Bruttorendite in %	3,7

Deutschland

Anzahl der Immobilien	3
Buchwert in MEUR	541,3
Buchwert in %	19,1
Vermietbare Fläche in m ²	94.059
Vermietungsgrad in %	83,8
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	4,1
Bruttorendite in %	3,0

Tschechien

Anzahl der Immobilien	7
Buchwert in MEUR	389,6
Buchwert in %	13,8
Vermietbare Fläche in m ²	122.509
Vermietungsgrad in %	94,1
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	4,4
Bruttorendite in %	4,5

Rumänien

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	285,2
Buchwert in %	10,1
Vermietbare Fläche in m ²	182.084
Vermietungsgrad in %	81,7
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	4,7
Bruttorendite in %	6,6

Ungarn

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	176,7
Buchwert in %	6,2
Vermietbare Fläche in m ²	89.809
Vermietungsgrad in %	94,7
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	2,8
Bruttorendite in %	6,2

Slowakei

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	58,3
Buchwert in %	2,1
Vermietbare Fläche in m ²	35.612
Vermietungsgrad in %	80,9
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	0,9
Bruttorendite in %	6,0

Adriatic¹

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	28,3
Buchwert in %	1,0
Vermietbare Fläche in m ²	15.995
Vermietungsgrad in %	99,1
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	0,5
Bruttorendite in %	6,8

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	46
Buchwert in MEUR	2.828,8
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	937.919
Vermietungsgrad in %	90,3
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	33,4
Bruttorendite in %	4,7

¹ Kroatien

Bestandsimmobilien Einzelhandel

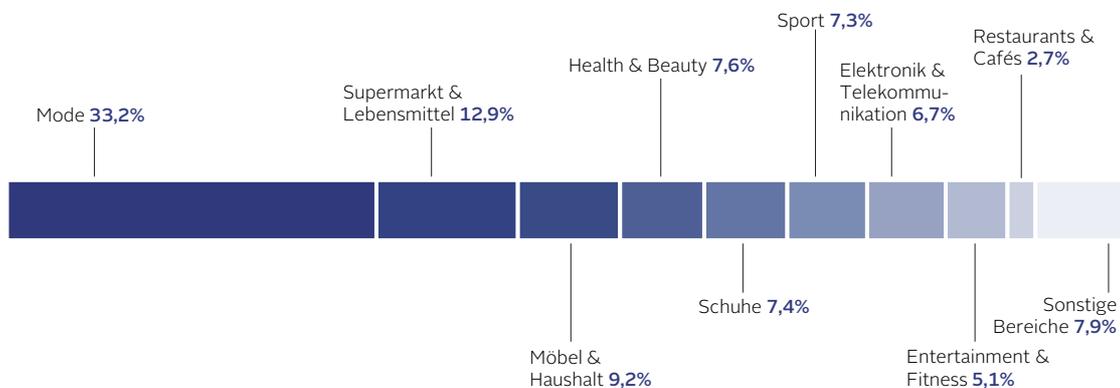
Der Buchwert der 110 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich belief sich per 30. Juni 2021 auf EUR 1.728,7 Mio. (31. Dezember 2020: 105 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.671,1 Mio.) und umfasste somit 37,9% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. rund 50 % der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 2. Quartal 2021. Die regional größten Märkte waren Adriatic (Serbien, Slowenien und Kroatien) mit EUR 327,7 Mio., Rumänien mit EUR 325,4 Mio. und Polen mit EUR 279,7 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.060,7 Mio. und eine Bruttorendite von 7,9% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,0%. Die VIVO! Shopping Center hatten einen Buchwert von EUR 657,2 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 7,7% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,1%.

Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q2 2021: EUR 33,9 Mio.) wies das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 7,8% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,1% auf. Die vermietbare Fläche betrug 1.047.277 m² (31. Dezember 2020: 1.013.157 m²). Der Vermietungsgrad lag per 30. Juni 2021 bei 97,5% (30. Juni 2020: 97,8%; 31. Dezember 2020: 98,1%); die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! waren zu 98,1% bzw. 96,2% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich belief sich im 1. Halbjahr 2021 auf rund 99.000 m² (Q1–2 2020: 33.700 m²) und erreichte damit beinahe das Dreifache des Vorjahreszeitraums. Rund 15.500 m² entfielen auf Neuvermietungen und 83.500 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge (Q1–2 2020: 9.400 m² bzw. 24.300 m²). Diese Verlängerungen erfolgten unter anderem als Gegenleistung für die von der IMMOFINANZ an die Mieter gewährten temporären Unterstützungen während der Lockdown-Phasen.

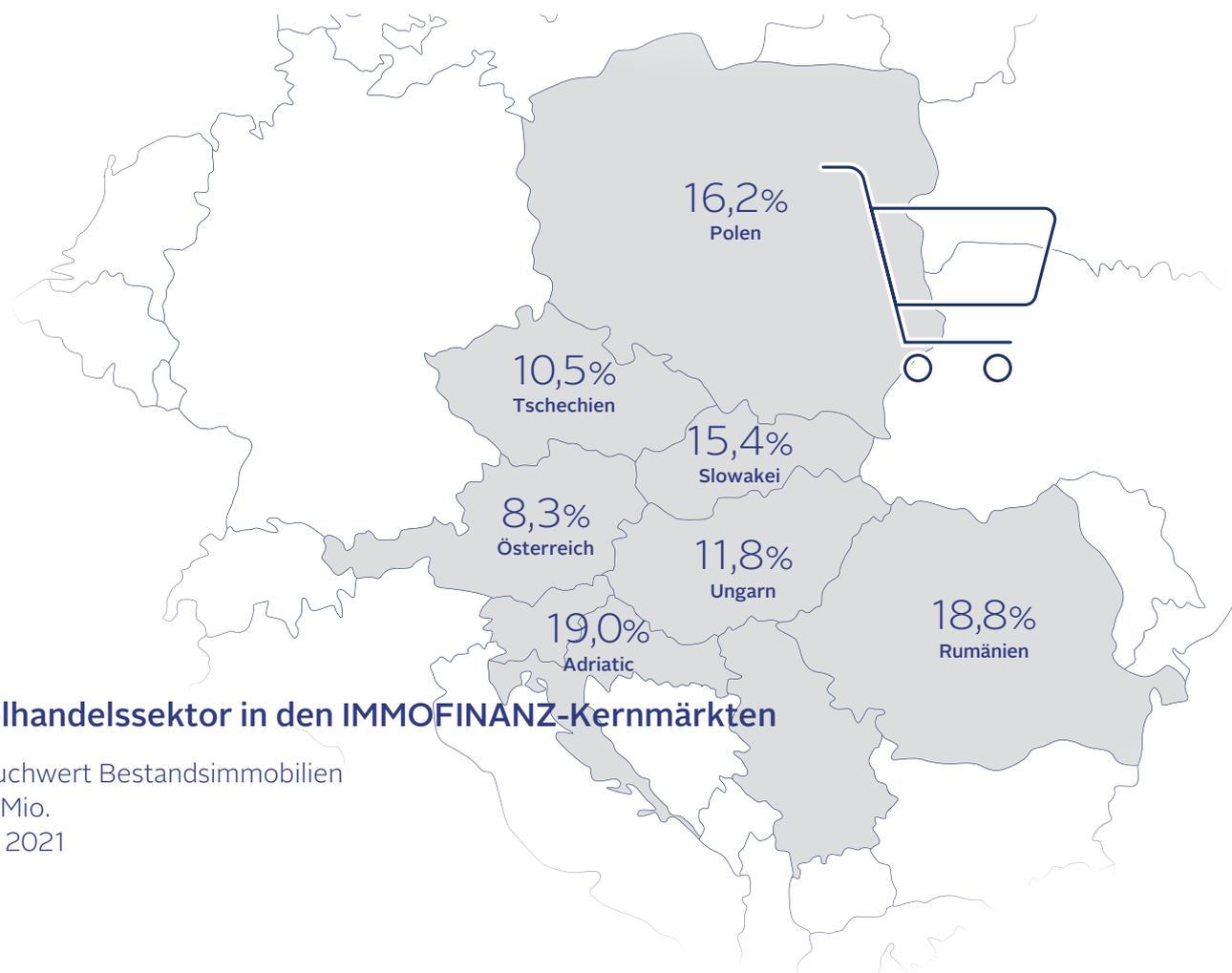
Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld geschaffen. Die Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 4,1% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT* erhöhte sich per 30. Juni 2021 auf 4,5 Jahre (31. Dezember 2020: 3,9 Jahre).

Branchenmix – Einzelhandel

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien per 30. Juni 2021



* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exklusive unbefristeter Verträge



Der Einzelhandelssektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
EUR 1.729,1 Mio.
per 30. Juni 2021

Adriatic¹

Anzahl der Immobilien	32
Buchwert in MEUR	327,7
Buchwert in %	19,0
Vermietbare Fläche in m ²	238.228
Vermietungsgrad in %	99,2
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	7,3
Bruttorendite in %	8,9

Rumänien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	325,4
Buchwert in %	18,8
Vermietbare Fläche in m ²	152.016
Vermietungsgrad in %	96,3
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	6,5
Bruttorendite in %	8,0

Polen

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	279,7
Buchwert in %	16,2
Vermietbare Fläche in m ²	185.618
Vermietungsgrad in %	96,2
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	5,8
Bruttorendite in %	8,3

Slowakei

Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	266,9
Buchwert in %	15,4
Vermietbare Fläche in m ²	152.430
Vermietungsgrad in %	95,5
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	4,9
Bruttorendite in %	7,4

Ungarn

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	203,2
Buchwert in %	11,8
Vermietbare Fläche in m ²	135.545
Vermietungsgrad in %	98,0
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	3,7
Bruttorendite in %	7,3

Tschechien

Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	182,3
Buchwert in %	10,5
Vermietbare Fläche in m ²	110.898
Vermietungsgrad in %	98,3
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	3,2
Bruttorendite in %	7,1

Österreich

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	143,4
Buchwert in %	8,3
Vermietbare Fläche in m ²	72.543
Vermietungsgrad in %	99,4
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	2,5
Bruttorendite in %	7,0

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	110
Buchwert in MEUR	1.728,7
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	1.047.277
Vermietungsgrad in %	97,5
Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	33,9
Bruttorendite in %	7,8

¹ Buchwerte: Serbien MEUR 158,3, Slowenien MEUR 144,1 und Kroatien MEUR 25,4

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Einzelhandel

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen¹):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
13	11	14	14	19	28	1

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

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): VIVO! Cluj-Napoca (Rumänien), VIVO! Bratislava (Slowakei), VIVO! Lublin (Polen), VIVO! Constanța (Rumänien), VIVO! Baia Mare (Rumänien), VIVO! Stalowa Wola (Polen), VIVO! Hostivař (Tschechien), VIVO! Piła (Polen), VIVO! Krosno (Polen) und STOP SHOP Třebíč (Tschechien). Eine Übersicht über die IMMOFINANZ-Einzelhandelsimmobilien finden Sie unter <https://immofinanz.com/de/retail/retail-suche>.

Kennzahlen Bestandsimmobilien Einzelhandel nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	110	1.728,7	100,0	1.047.277	1.020.797	97,5
davon VIVO!/ Shopping Center	10	657,2	38,0	314.180	302.166	96,2
davon STOP SHOP/ Retail Park	98	1.060,7	61,4	722.796	709.000	98,1
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	33,9	7,8 (8,1)	587,1	1,4	1,9	34,0
davon VIVO!/ Shopping Center	12,6	7,7 (8,1)	150,1	1,4	1,8	22,8
davon STOP SHOP/ Retail Park	21,1	7,9 (8,0)	437,1	1,5	2,0	41,2

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Die von den Regierungen aufgrund der Covid-19-Pandemie verhängten temporären Schließungen haben nahezu alle Branchen getroffen. Diskont-Anbieter schneiden allerdings deutlich besser ab, was auf das steigende Preisbewusstsein der Konsumenten zurückzuführen ist. Die IMMOFINANZ ist mit ihren kosteneffizienten Retail-Marken STOP SHOP und VIVO! gut positioniert und profitiert dabei von der Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs und Mieter aus dem Diskontsegment.

Projektentwicklungen

Per 30. Juni 2021 wiesen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 382,2 Mio. auf. Dies entspricht 7,5% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2020: EUR 358,6 Mio. bzw. 7,2%). Davon entfielen EUR 344,1 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 38,1 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können, darunter etwa STOP STOP Projektentwicklungen in Kroatien, Polen und Ungarn. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung belief sich auf EUR 519,4 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Rumänien mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 168,1 Mio. bzw. EUR 148,8 Mio.

Die aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungstätigkeit

Deutschland

Im Düsseldorfer Medienhafen entsteht mit dem myhive Medienhafen das deutschlandweit erste Bürogebäude dieser Marke inklusive der flexiblen myhive-Produkte. Das Hochhaus ist als Multi-Tenant-Gebäude konzipiert und wird rund 21.000 m² vermietbare Fläche auf 16 Geschoßen umfassen, geplanter Fertigstellungstermin ist im 3. Quartal 2021.

Österreich

Die Projektentwicklungen in Wien betreffen die Modernisierung von zwei bestehenden Büroimmobilien am Standort myhive am Wienerberg mit rund 28.000 m² Gesamtfläche.

Ungarn

Auch in Budapest erfolgt die Modernisierung eines bestehenden Bürogebäudes. Die Fertigstellung ist für das 2. Halbjahr 2021 geplant.

Rumänien

Am Bukarester Bürostandort IRIDE Business Park wurden die Gebäude myhive IRIDE 18 und 19 modernisiert und in das Konzept der Marke myhive integriert. Im April hat die Provita Group, ein führender Anbieter für Medical Centers in Rumänien, die gesamte Fläche des myhive IRIDE 18 langfristig gemietet und wird dort ein multidisziplinäres Krankenhaus eröffnen. Es wird eine Kapazität von 110 Betten sowie sieben Operationssälen aufweisen und soll nach den erforderlichen Adaptierungen im 1. Quartal 2022 eröffnen.

Das im 1. Quartal 2021 erworbene Bucharest Financial Plaza im Zentrum von Bukarest wird in eine hochwertige und nachhaltige Büroimmobilie der flexiblen Premium-Marke myhive umgebaut und als myhive Victoriei in das Portfolio integriert. Der Beginn der Modernisierungsarbeiten soll nach der Planungs- und Genehmigungsphase im 2. Halbjahr 2022 erfolgen, die Fertigstellung ist für 2024 geplant.

Kroatien

In der kroatischen Stadt Kaštela ist die Entwicklung eines neuen Retail Parks der Marke STOP SHOP geplant. Dieses Fachmarktzentrum wird rund 6.800 m² vermietbare Fläche mit 220 Parkplätzen umfassen. Der Baustart erfolgte Mitte August, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.

Projektentwicklungen nach Kernmärkten

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Yield nach Fertigstellung in % ¹
Österreich	2	69,5	20,2	40,9	29.541	110,4	5,2	4,7
Deutschland	1	132,8	38,6	17,0	21.707	168,1	5,9	3,9
Ungarn	1	66,7	19,4	12,6	34.218	80,2	6,3	7,9
Rumänien	3	71,1	20,7	72,7	56.755	148,8	10,8	7,5
Adriatic ²	1	4,1	1,2	6,9	6.763	11,8	1,0	9,0
Aktive Projekte	8	344,1	100,0	150,1	148.984	519,4	29,1	5,9
Projekte in Vorbereitung	10	38,1						
IMMOFINANZ	18	382,2						

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

² Kroatien

Pipelineprojekte

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. Juni 2021 wiesen sie einen Buchwert von EUR 147,8 Mio. auf (31. Dezember 2020: EUR 191,8 Mio.). Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte liegt in Rumänien (EUR 93,9 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. Juni 2021 EUR 72,5 Mio. (inklusive aktivierter Nutzungsrechte auf Erbbaurechte) und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2020: EUR 168,4 Mio.). Für alle diese Immobilien wurden bereits Kaufverträge unterzeichnet. Details siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss.

Immobilienbewertung

Die IMMOFINANZ erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) und lässt ihre Immobilien regelmäßig durch unabhängige Experten neu bewerten. Diese externe Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember jedes Jahres und entspricht den EPRA-Empfehlungen (EPRA Best Practices Policy Recommendations) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS.

In die Bewertung fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieterlöse, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Des Weiteren werden externe Faktoren wie die Entwicklung des regionalen und allgemeinen Marktumfelds, der Wirtschaft und des Finanzierungsumfelds berücksichtigt. Mit 30. Juni 2021 hat CBRE nahezu das gesamte Immobilienportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von rund EUR 5 Mrd. bewertet. Auf die interne Immobilienbewertung entfallen 0,5%.

Entwicklung der Immobilienbewertung im 1. Halbjahr 2021

Die gesamte Neubewertung im Konzern drehte im 1. Halbjahr 2021 mit EUR 78,1 Mio. deutlich ins Plus, nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres krisenbedingt negativ war (Q1–2 2020: EUR -159,2 Mio.).

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien belief sich im 1. Halbjahr 2021 auf EUR 52,5 Mio., nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres Abwertungen als Folge der Covid-19-Pandemie vorgenommen worden waren (Q1–2 2020: EUR -143,4 Mio.). Die aktuellen Wertsteigerungen entfielen größtenteils auf Büroobjekte in Österreich und Deutschland und reflektieren das anhaltend dynamische Marktumfeld. Die Abwertung in Polen ist vor allem auf einen niedrigeren Vermietungsgrad und vorübergehend geringere Mieterlöse in einem Shopping Center zurückzuführen.

Entwicklung der Immobilienbewertung like-for-like

Eine Like-for-like-Betrachtung – also zwecks Vergleichbarkeit um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für das 1. Halbjahr 2021 einen Bewertungseffekt in Höhe von EUR 41,5 Mio. (Q1–2 2020: EUR -124,6 Mio.).

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte Q1–2 2021 in MEUR
Österreich	20	672,9	16,2	25,0
Deutschland	3	348,8	8,4	7,6
Polen	23	955,9	23,0	-4,9
Tschechien	18	543,9	13,1	4,3
Ungarn	19	380,0	9,2	1,1
Rumänien	13	610,6	14,7	-0,7
Slowakei	20	325,2	7,8	1,5
Adriatic ¹	27	312,8	7,5	7,5
IMMOFINANZ	143	4.150,0	100,0	41,5

¹ 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 like-for-like nach Assetklassen

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte Q1–2 2021 in MEUR
Büro	43	2.519,7	60,7	25,2
davon myhive	24	1.454,4	35,0	10,8
Einzelhandel	99	1.622,9	39,1	16,3
davon VIVOI/Shopping Center	10	657,2	15,8	-1,4
davon STOP SHOP/Retail Park	88	961,2	23,2	17,7
Sonstige	1	7,4	0,2	0,0
IMMOFINANZ	143	4.150,0	100,0	41,5

¹ 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.

myhive am Wienerberg

Wien | AT | ca. 150.000 m² vermietbare Fläche



Finanzierung

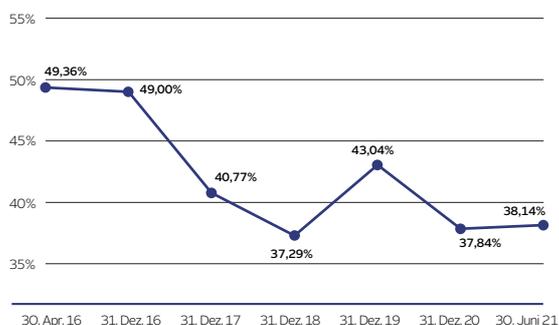
Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* der IMMOFINANZ beliefen sich zum 30. Juni 2021 auf EUR 3,1 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 3,2 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) betragen EUR 966,9 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.051,4 Mio.), die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag somit bei EUR 2,2 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 2,1 Mrd.).

Die im März 2020 abgeschlossene, unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. ist zum Berichtsstichtag nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung. Die Kreditlinie wurde im Berichtszeitraum vorzeitig bis zum 30. Juni 2023 verlängert, kann optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität.

Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,4% (31. Dezember 2020: 45,1%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 38,1% (31. Dezember 2020: 37,8%).

Entwicklung des Netto-LTV



Berechnung Netto-LTV per 30. Juni 2021

Werte in TEUR

Buchwerte der Finanzierungen ¹	3.137.165,4
- Liquide Mittel ²	966.943,6
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.170.221,7
Buchwerte der Immobilien ³ & EPRA NAV der S IMMO ⁴	5.689.830,2
Netto-LTV in %	38,1

¹ Inklusive IFRS-5-Werte, exklusive IFRS-16-Werte

² Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

³ Exklusive Right of Use, Werte gemäß IFRS 16

⁴ 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 27,51 pro Aktie per 30. Juni 2021

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ beliefen sich per 30. Juni 2021 inklusive der Derivate auf 1,91% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99% p. a.). Die Hedging-Quote lag stabil bei 88,6% (31. Dezember 2020: 88,6%).

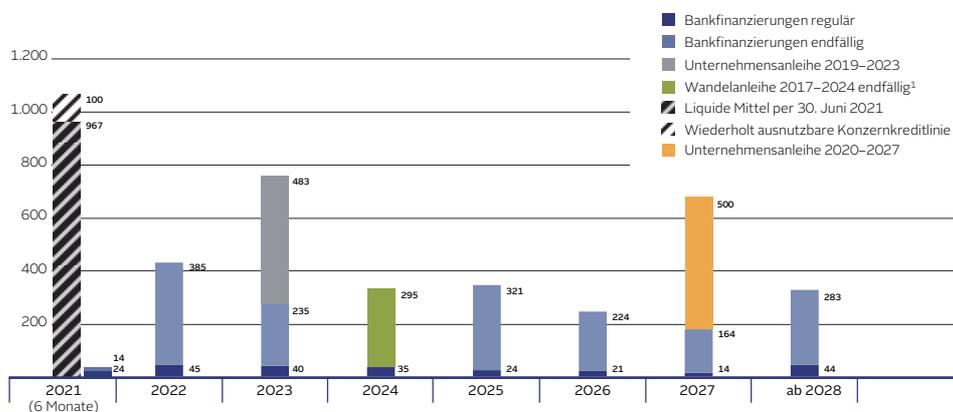
Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag stabil bei 4,25 Jahren (31. Dezember 2020: 4,25 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 30. Juni, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2021 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 30. Juni 2021 auf lediglich EUR 14,2 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 14,2 Mio.).

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 77,8 Mio.; inklusive IFRS 5

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 30. Juni 2021

in MEUR



¹ Wandelanleihe 2017–2024 per 30. Juni 2021 nicht im Geld. Die Wandelanleihe hat eine Put-Option der Anleiheinhaber am 24. Jänner 2022.

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen waren zum 30. Juni 2021 EUR 1.486,4 Mio. bzw. 28,8% (31. Dezember 2020: EUR 1.482,8 Mio. bzw. 28,9%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Inklusive der Aktien der S IMMO (bewertet zum EPRA NAV), die ebenfalls unbelastet sind, erhöhte sich dieser Wert auf EUR 2.022,8 Mio. bzw. 35,6%.

Aufteilung unbelastete Immobilien nach Assetklassen

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 1.486,4



Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die ausschließlich in Euro denominierten Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 30. Juni 2021 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30.06.2021	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Wandelanleihen ²	291.699,0	1,50
Unternehmensanleihen	979.822,7	2,56
Bankverbindlichkeiten ³	1.865.643,7	1,64
IMMOFINANZ	3.137.165,4	1,91

¹ Auf Basis nomineller Restschuld exklusive Pflichtwandelanleihe

² Wandelanleihe 2017–2024 (Kuponreduktion auf 1,5% nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings) sowie die Summe der zukünftigen Kuponzahlungen der Pflichtwandelanleihe 2020–2023, die als Fremdkapital kategorisiert sind

³ Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 30. Juni 2021 auf EUR 3.137,2 Mio.

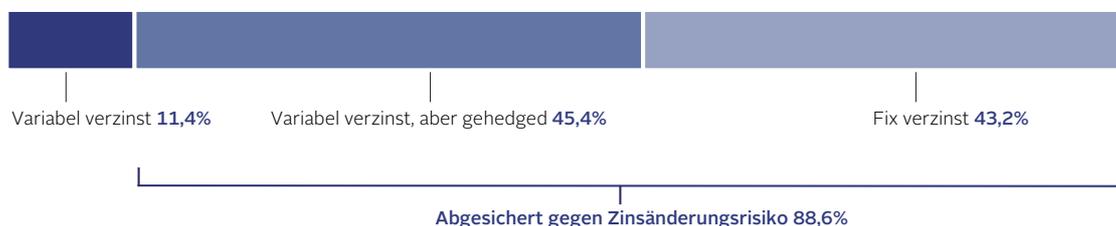
Derivate

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 30. Juni 2021 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.429,8 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.459,6 Mio.). In Summe waren damit unverändert 88,6% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2020: 88,6%); 45,4% via Zinsderivate, weitere 43,2% waren Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 30.06.2021 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz in %
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-14.545,7	1.429.754,0	0,05
IMMOFINANZ AG		-14.454,7	1.429.754,0	

¹ Inklusive IFRS 5 (Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss)

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 30. Juni 2021



Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen belief sich per 30. Juni 2021 auf EUR 1.397,3 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.397,3 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 (Wandlungspreis aktuell: EUR 21,3772), die im Juli 2020 emittierte nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2023 (Wandlungspreis aktuell: EUR 17,1472) sowie zwei Benchmark-Unternehmensanleihen, die im Jänner 2019 und im Oktober 2020 emittiert wurden.

	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 31.12.2020 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2021 in TEUR	Nominale per 30.06.2021 in TEUR
Unternehmensanleihe	XS1935128956	27.01.2023	2,63	482.800	0	482.800
Unternehmensanleihe	XS2243564478	15.10.2027	2,50	500.000	0	500.000
Wandelanleihe	XS1551932046	24.01.2024 ¹	1,50 ²	294.500	0	294.500
IMMOFINANZ			2,32	1.277.300	0	1.277.300
Pflichtwandelanleihe ³	AT0000A2HPN2	23.07.2023	4,00	120.000	0	120.000
IMMOFINANZ			n. a.	1.397.300	0	1.397.300

¹ Laufzeitende 2024; Put-Option der Anleiheinhaber per 24. Jänner 2022

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

³ 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.

Im 1. Quartal 2019 erhielt die IMMOFINANZ AG das langfristige Emittenten-Rating BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings. Im Zuge des jährlichen Review-Prozesses bestätigte S&P Global Ratings im Februar 2021 Rating und Ausblick. Nachdem die IMMOFINANZ im März 2021 die Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der S IMMO AG bekannt gegeben hatte, revidierte S&P den Ausblick von stabil auf negativ. Im Juni 2021 wurde in der Hauptversammlung der S IMMO die erforderliche Mehrheit für die Aufhebung des Höchststimmrechts nicht erreicht. Damit war eine wesentliche Bedingung des Übernahmeangebots der IMMOFINANZ an die Aktionäre der S IMMO nicht erfüllt. Die

IMMOFINANZ hat in der Folge entschieden, dass das Übernahmeangebot nicht geändert wird, wodurch es entfiel. Daraufhin wurde von S&P der Ausblick für das Emittenten-Rating wieder auf stabil revidiert.

Im Zusammenhang mit der Emission der Unternehmensanleihe 2019–2023 und der Unternehmensanleihe 2020–2027 verpflichtete sich die IMMOFINANZ zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen, die auf Basis des konsolidierten Abschlusses gemäß IFRS ermittelt werden:

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 30.06.2021 in %
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 60,0	39,4
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 45,0	16,9
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0	418,4

¹ Werte beziehen sich auf letztgültige Berechnung gemäß Anleihebedingungen zum oder vor dem Stichtag.

Geschäftsentwicklung

Obwohl die Märkte und die Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2021 nach wie vor von der Covid-19-Pandemie beeinflusst waren, konnte die IMMOFINANZ deutliche Verbesserungen im operativen Ergebnis sowie des FFO 1 erzielen. Das Konzernergebnis drehte darüber hinaus stark ins Plus und lag per 30. Juni 2021 mit EUR 228,6 Mio. über dem Niveau des vergleichbaren Vorkrisen-Halbjahres 2019.

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Mieterlöse	144.988	146.221
Ergebnis aus Asset Management	106.807	102.781
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.677	-738
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	21.974	-16.723
Sonstige betriebliche Erträge	1.192	941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.967	-26.533
Operatives Ergebnis	103.329	59.728
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	52.542	-143.367
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	155.871	-83.639
Finanzergebnis	91.566	-42.380
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	247.437	-126.019
Konzernergebnis	228.624	-120.364

Bei stabilen Mieterlösen von EUR 145,0 Mio. (Q1–2 2020: EUR 146,2 Mio.) verbesserte sich das Ergebnis aus Asset Management um 3,9% auf EUR 106,8 Mio. (Q1–2 2020: EUR 102,8 Mio.). Dieser Anstieg ist vor allem auf Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen zurückzuführen, die um 18,8% auf EUR -31,6 Mio. (Q1–2 2020: EUR -38,9 Mio.) sanken. Damit liegen sie pandemiebedingt zwar noch über dem Vorkrisenniveau, die darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter in den Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr allerdings bereits deutlich reduziert werden und beliefen sich auf EUR -9,4 Mio. (Q1–2 2020: EUR -18,2 Mio.).

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beläuft sich auf EUR -3,7 Mio. (Q1–2 2020: EUR -0,7 Mio.). Darin ist ein negativer, unbarer Effekt aus der Endkonsolidierung in Höhe von EUR -8,3 Mio. aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung enthalten. Dieser negative Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung wird in der Gesamtergebnisrechnung neutralisiert und hat daher keine Auswirkung auf das Eigenkapital der Gesellschaft. Im 1. Halbjahr wurden Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 148,6 Mio. getätigt, wobei es sich vor allem um ältere Büroobjekte in Warschau und Budapest handelte.

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung drehte auf EUR 22,0 Mio. deutlich ins Plus (Q1–2 2020: EUR -16,7 Mio.), was im Wesentlichen auf positive Bewertungseffekte beim Büroprojekt in Düsseldorf zurückzuführen ist.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbesserten sich vor allem durch den Wegfall von Einmaleffekten aus dem Vorjahr um 13,4% auf EUR -23,0 Mio. (Q1–2 2020: EUR -26,5 Mio.). Das operative Ergebnis konnte somit kräftig um 73,0% auf EUR 103,3 Mio. gesteigert werden (Q1–2 2020: EUR 59,7 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien beläuft sich auf EUR 52,5 Mio., nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres krisenbedingte Abwertungen als Folge der Covid-19-Pandemie vorgenommen worden waren (Q1–2 2020: EUR -143,4 Mio.). Die Wertsteigerungen entfallen großteils auf Büroobjekte in Österreich und Deutschland und reflektieren das anhaltend dynamische Marktumfeld.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich folglich signifikant auf EUR 155,9 Mio. (Q1–2 2020: EUR -83,6 Mio.).

Finanzergebnis und Steuern

Der Finanzierungsaufwand beträgt EUR -42,2 Mio. (Q1–2 2020: EUR -37,7 Mio.) und spiegelt damit auch das im Jahresvergleich um rund 11,1% gestiegene Finanzierungsvolumen wider. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betragen 1,91% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR 8,5 Mio. (Q1–2 2020: EUR -12,4 Mio.) resultiert überwiegend aus der Bewertung von Zinsderivaten (Q1–2 2021: EUR 11,1 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen drehten auf EUR 124,1 Mio. (Q1–2 2020: EUR 6,4 Mio.). Davon entfielen EUR 121,8 Mio. auf die S IMMO (EUR 85,3 Mio. Wertaufholung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Aktienkurses und EUR 36,5 Mio. Ergebnisanteil). Das Finanzergebnis liegt somit bei EUR 91,6 Mio. (Q1–2 2020: EUR -42,4 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern verbesserte sich deutlich auf EUR 247,4 Mio. (Q1–2 2020: EUR -126,0 Mio.). Nach Ertragsteuern in Höhe von EUR -18,8 Mio. (Q1–2 2020: EUR 5,7 Mio.) liegt das Konzernergebnis bei EUR 228,6 Mio. (Q1–2 2020: EUR -120,4 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* (unverwässert) von EUR 1,85 bzw. verwässert von EUR 1,69 (Q1–2 2020: EUR -1,19).

Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern und inklusive Zinsabgrenzung für Anleihen) verbesserte sich um 7,7% auf EUR 64,4 Mio. (Q1–2 2020: EUR 59,8 Mio.). Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management zurückzuführen. Der FFO 1 je Aktie beläuft sich auf EUR 0,52 nach EUR 0,59 im Vergleichszeitraum unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl (herangezogene Aktienanzahl siehe Tabelle unten).

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2021: 123.293.795 (unverwässert) sowie 137.196.458 (verwässert)
Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2020: 100.876.743 (unverwässert und verwässert)

Werte in TEUR	GuV Q1–2 2021	Anpassungen	FFO Q1–2 2021	FFO Q1–2 2020
Ergebnis aus Asset Management	106.807	43	106.851	102.820
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.677	3.677	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	21.974	-21.974	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.192	-345	848	753
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.967	4.105	-18.863	-19.473
Operatives Ergebnis	103.329	-14.494	88.836	84.100
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	52.542	-52.542	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	155.871	-67.035	88.836	84.100
Finanzierungsaufwand ¹	-42.157			
Finanzierungsertrag	1.114			
Wechselkursveränderungen	37			
Sonstiges Finanzergebnis	8.458			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	124.114			
Finanzergebnis	91.566	-115.960	-24.394	-24.269
FFO 1 vor Steuern (exklusive S IMMO)	247.437	-182.996	64.442	59.831
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exklusive S IMMO) in EUR			0,52	0,59
Dividenden von S IMMO			0	0
FFO 1 vor Steuern			64.442	59.831
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR			0,52	0,59
Anzahl der Aktien (laut EPS-Berechnung) für die Berechnung			123.293.795	100.876.743

¹ Im Finanzierungsaufwand Q1–2 2021 wurden die Zinsabgrenzungen für die Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027 berücksichtigt; die Kuponzahlung für die Pflichtwandelanleihe 2020–2023 (Q1–2 2021: EUR 2,4 Mio.) ist nicht enthalten. Zudem erfolgte eine Bereinigung der Einmalkosten aus den Derivaten aufgrund vorzeitiger Tilgung bzw. Verkauf.

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.06.2021	in %	31.12.2020	in %
Immobilienvermögen	4.774.781		4.680.351	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	382.184	74,7	358.640	76,2
Immobilienvorräte	619		619	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	72.483		168.382	
Sonstige Vermögenswerte	60.862	0,9	63.765	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	500.956	7,2	367.932	5,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	238.023	3,4	144.639	2,1
Liquide Mittel	966.943	13,8	1.047.085	15,3
Aktiva	6.996.851	100,0	6.831.413	100,0
Eigenkapital	3.319.410	47,4	3.083.707	45,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	291.699	4,2	291.056	4,3
Finanzverbindlichkeiten	2.909.286	41,6	2.916.051	42,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	153.350	2,2	188.958	2,8
Sonstige Verbindlichkeiten	56.224	0,8	89.370	1,3
Latente Steuerschulden	266.882	3,8	262.271	3,8
Passiva	6.996.851	100,0	6.831.413	100,0

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,4% (31. Dezember 2020: 45,1%). Der Netto-Loan-to-Value beträgt 38,1%.

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,2 Mrd. und somit 74,7% 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 501,0 Mio., davon entfallen EUR 497,5 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 25,51 (31. Dezember 2020: EUR 18,65). Die S IMMO-Beteiligung wurde im 1. Halbjahr 2021 aufgrund der deutlichen Erholung des Aktienkurses um EUR 85,3 Mio. aufgewertet.

Die liquiden Mittel lagen bei EUR 966,9 Mio., wobei der Rückgang im Vergleich zum 31. Dezember 2020 u. a. auf die im Jänner erfolgte jährliche Kuponzahlung für die Unternehmensanleihe 2019–2023 sowie auf diverse STOP SHOP Ankäufe im Segment Adriatic und den Erwerb einer Büroimmobilie in Bukarest zurückzuführen ist.

EPRA-Finanzkennzahlen

EPRA-Nettovermögenswert

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, um aktuelle Markt- und Unternehmensentwicklungen besser zu reflektieren. Die beiden bekannten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und Triple Net Asset Value (NNNAV) werden dabei durch die drei neuen Kennzahlen Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV) ersetzt.

Die Kennzahlen werden entsprechend der EPRA Best Practices Recommendations (EPRA BPR) berechnet, wobei ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vorgenommen werden, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden des Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereit zu stellen.

Um den Übergang möglichst anschaulich aufzuzeigen, berechnet die IMMOFINANZ sowohl für den 30. Juni 2021 als auch für den 31. Dezember 2020 als Vergleichsperiode eine Überleitung vom bisherigen EPRA NAV und EPRA NNNAV zu den drei neuen NAV-Kennzahlen gemäß den EPRA-BPR-Leitlinien vom Oktober 2019. Der NTA nach EPRA ist als die relevanteste Kennzahl für die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ anzusehen und dient daher als neue primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert.

Überleitung vom EPRA NAV zu den drei neuen EPRA-Kennzahlen

Werte in TEUR	Frühere Kennzahlen 30.06.2021	Neue Kennzahlen 30.06.2021		
	NAV/NNNAV	NRV	NTA	NDV
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.351.159	3.351.159	3.351.159	3.351.159
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	0	-14.890	-14.890	-14.890
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.351.159	3.336.269	3.336.269	3.336.269
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	3.351.159	3.336.269	3.336.269	3.336.269
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	14.476	14.476	14.476	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-2.784	-2.784	-2.784	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	340.663	340.663	321.231	0
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-24.069	-24.069	-24.069	-24.069
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	-165	0
EPRA NAV (verwässert)	3.679.443			
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-14.476	0	0	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	2.784	0	0	0
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	5.398	0	0	20.288
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-1.350	0	0	-5.072
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-9.350	0	0	0
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerbskosten	0	192.632	54.065	0
EPRA NNNAV (verwässert)	3.662.450	3.857.186	3.699.022	3.327.416
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	123.293.795	123.293.795	123.293.795	123.293.795
EPRA NAV je Aktie in EUR	29,84	31,28	30,00	26,99
EPRA NNNAV je Aktie in EUR	29,71			

Werte in TEUR	Frühere Kennzahlen 31.12.2020	Neue Kennzahlen 31.12.2020		
	NAV/NNNAV	NRV	NTA	NDV
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.107.583	3.107.583	3.107.583	3.107.583
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	0	-21.654	-21.654	-21.654
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.107.583	3.085.929	3.085.929	3.085.929
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	3.107.583	3.085.929	3.085.929	3.085.929
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	29.125	29.177	29.125	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-5.745	-5.755	-5.745	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	318.982	321.471	304.332	0
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-24.184	-24.184	-24.184	-24.184
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	-276	0
EPRA NAV (verwässert)	3.425.761			
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-29.125			
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5.745			
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten ¹	-29.393	0	0	-7.739
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten ¹	7.348	0	0	1.935
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-8.068			
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerbskosten	0	183.972	41.081	0
EPRA NNNAV (verwässert)	3.372.268	3.590.610	3.430.262	3.055.940
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	123.293.795	123.293.795	123.293.795	123.293.795
EPRA NAV je Aktie in EUR	27,79	29,12	27,82	24,79
EPRA NNNAV je Aktie in EUR	27,35			

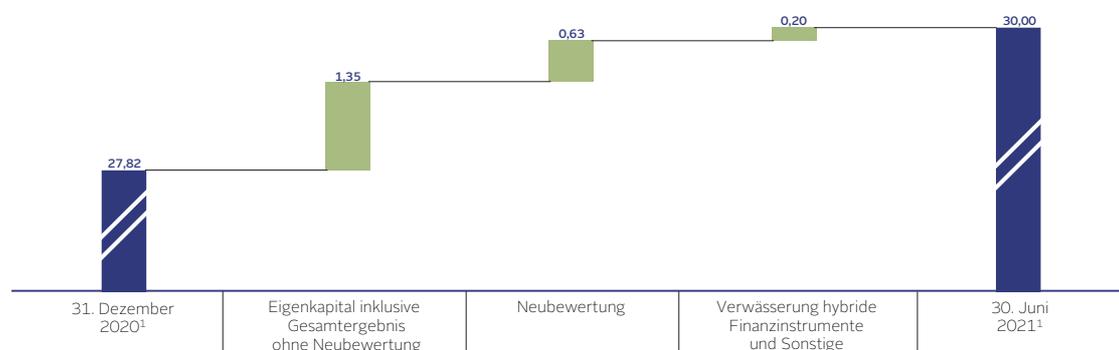
¹ Die Vergleichszahl wurde angepasst.

Bei der Berechnung der EPRA-NAV-Kennzahlen wurden keine potenziellen Aktien berücksichtigt, die aus der Wandlung der Wandelanleihe 2017–2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 30. Juni 2021 nicht „im Geld“ war. Der Verwässerungseffekt der hybriden Finanzinstrumente (Wandelanleihen) ergab sich durch die Eigenkapitalkorrektur in Bezug auf die Wandelanleihe 2017–2024. Der Eigenkapitalanteil reduziert sich dabei über die Laufzeit anhand des Effektivzinssatzes auf null. Die im Juli 2020 emittierte Pflichtwandelanleihe 2020–2023 ist verpflichtend in Aktien der Gesellschaft zu wandeln und gemäß IFRS als Eigenkapitalinstrument eingestuft. Damit ist die Pflichtwandelanleihe 2020–2023 vollständig im Eigenkapital und in der Aktienanzahl enthalten.

Der EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 30. Juni 2021 um 7,8% auf EUR 30,00 nach EUR 27,82 per Ende 2020. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung des Konzernergebnisses und die positive Neubewertung zurückzuführen (siehe Überleitung unten).

Der Buchwert je Aktie lag bei EUR 27,18 (31. Dezember 2020: EUR 25,20).

EPRA NTA Bridge



¹ Aktienanzahl 31. Dezember 2020 bzw. 30. Juni 2021 in Tausend: 123.294 (unverwässert)

EPRA-Ergebnis je Aktie

Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück	123.294	100.877
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	228.660	-119.938
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-75.763	160.168
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3.676	738
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-117	0
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-10.266	13.209
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	16.700	-31.467
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-1.009	-305
EPRA-Ergebnis	161.881	22.405
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	1,31	0,22
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	3.640	4.873
Bewertung S IMMO	-85.274	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-37	-253
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	20.636	-1.037
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	100.845	25.988
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR	0,82	0,26

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich im 1. Halbjahr 2021 auf EUR 1,31 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,82 je Aktie. Diese Verbesserung ist im Wesentlichen eine Folge des höheren operativen Ergebnisses, nachdem dieses im Vergleichszeitraum des Vorjahres von Einmaleffekten belastet war.

EPRA-Nettoanfangsrendite

Werte in TEUR	Q1-2 2021	2020
Immobilienvermögen	4.725.658	4.721.453
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.268	1.268
Abzüglich unbebaute Grundstücke	-159.848	-197.055
Abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.268	-1.268
Gesamtimmobilienvermögen	4.565.810	4.524.398
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	169.392	167.855
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.735.201	4.692.253
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	290.909	290.553
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-24.557	-26.417
Nettomietlerlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	266.352	264.136
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	20.109	16.119
„Topped-up“-Nettojahresmiete	286.461	280.254
EPRA Net Initial Yield in %	5,6	5,6
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %	6,0	6,0

Die EPRA NIY blieb im 1. Halbjahr 2021 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 stabil bei 5,6% und die „Topped-up“ NIY bei 6,0%.

EPRA-Leerstandsquote

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	30.06.2021				31.12.2020
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Österreich	237.692	0,2	3,2	5,2	4,4
Deutschland	94.059	0,3	1,8	16,8	0,9
Polen	418.320	0,2	5,8	4,0	3,8
Tschechien	233.407	0,1	2,9	4,2	3,9
Ungarn	225.354	0,1	2,6	3,7	2,5
Rumänien	334.099	0,4	4,7	9,5	5,6
Slowakei	188.042	0,2	2,2	8,2	7,9
Adriatic ¹	254.223	0,0	2,5	1,0	2,0
IMMOFINANZ	1.985.196	1,6	25,6	6,1	4,0

¹ In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien und Kroatien

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	30.06.2021				31.12.2020
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Büro	937.919	1,3	14,0	9,0	5,5
davon myhive	606.522	1,0	9,4	10,3	6,6
Einzelhandel	1.047.277	0,3	11,6	2,6	2,1
davon VIVO!/Shopping Center	314.180	0,2	4,7	3,8	3,0
davon STOP SHOP/Retail Park	722.796	0,1	6,8	1,7	1,4
IMMOFINANZ	1.985.196	1,6	25,6	6,1	4,0

Die EPRA-Leerstandsquote lag per 30. Juni 2021 bei 6,1% (31. Dezember 2020: 4,0%) und erhöhte sich im Bürobereich auf 9,0%. Der Anstieg der Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresende 2020 ist vor allem auf die Vereinbarung mit einem von der Corona-Pandemie stark betroffenen Großmieter in Deutschland für eine Flächenreduktion seit Beginn 2021 zurückzuführen. Die freigewordenen Flächen werden nun als flexible myhive-Lösungen vermarktet. Das Retail-Portfolio war mit 2,6% nahezu voll vermietet, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,7% per 30. Juni 2021 den geringsten Leerstand aufwiesen.

EPRA-Kostenquote

Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-31.582	-38.890
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-1.110	-528
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	-32.692	-39.418
Leerstandsaufwand	-3.748	-3.454
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	-28.944	-35.965
Bruttomieterlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	144.988	145.520
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieterinnahmen	-5.988	-6.139
Bruttomieterlöse	138.999	139.381
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %	23,5	28,3
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %	20,8	25,8

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich auf 23,5% (Q1–2 2020: 28,3%), exklusive direkter Leerstandskosten auf 20,8% nach 25,8% im Vorjahrszeitraum. Dieser Rückgang ist vor allem auf die gesunkenen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen zurückzuführen. Die darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen aus dem Asset Management, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter in den Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr bereits deutlich reduziert werden und beliefen sich auf EUR -9,4 Mio. (Q1–2 2020: EUR -18,2 Mio.).

EPRA-Investitionsausgaben

Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Akquisitionen	38.152	0
Projektentwicklungen	50.037	48.223
Immobilienvermögen	16.383	8.799
davon Zuwachs an vermietbarer Fläche ¹	0	0
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche ¹	15.898	7.672
davon Mieteranreize ¹	485	1.126
EPRA-Investitionsausgaben	104.572	57.022

¹ Die Vergleichszahl wurde angepasst.

Die Investitionsausgaben von EUR 104,6 Mio. betrafen im 1. Halbjahr 2021 durchwegs Immobilien im Alleineigentum der IMMOFINANZ (Q1–2 2020: EUR 57,0 Mio.) und waren vor allem geprägt durch die Projektentwicklung des Bürohochhauses myhive Medienhafen Alto in Düsseldorf, die Modernisierung bestehender Büroimmobilien in Rumänien und Wien sowie den Erwerb des Bucharest Financial Plaza im 1. Quartal 2021.

Darüber hinaus wurde der Ankauf von vier serbischen Retail Parks abgeschlossen, deren Erwerb noch im Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht wurde. Das Immobilienpaket in Serbien umfasst Standorte in den Städten Leskovac, Šabac, Sombor und Zaječar. Des Weiteren wurde der Ankauf eines Grundstücks in Kroatien abgeschlossen.

Die Investitionen in das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 16,4 Mio. betrafen im Wesentlichen die Bürogebäude myhive Medienhafen Largo (Düsseldorf, vormals trivago Campus), myhive Ungargasse (Wien) und myhive Warsaw Spire (Warschau). Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Verbesserungen bestehender Mietflächen sowie Mieteranreize. Investitionen für zusätzliche Mietflächen sind von untergeordneter Bedeutung und werden gemäß EPRA-Vorgaben ebenso in der Position „davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche“ gezeigt.

Risikobericht

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor, Bestandshalter und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das 1. Halbjahr 2021 aufgrund der andauernden Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen als erhöht einzustufen.

Risiken im 1. Halbjahr 2021

Wesentliche Markt- und immobiliespezifische Risiken

Das 1. Halbjahr 2021 war nach wie vor von Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie geprägt: Neben teilweise geschlossenen Einzelhandelsflächen war auch der Arbeitsalltag in Büros durch Homeoffice Regelungen stark beeinflusst. Dank gesteigerter Impfraten folgten im 2. Quartal die ersten Öffnungsschritte und damit einhergehend auch eine wirtschaftliche Erholung. Während im 1. Quartal im Euroraum noch ein Rückgang des BIP von 0,3% verzeichnet wurde, ergab sich im 2. Quartal bereits ein Wirtschaftswachstum von 2,0%. Dieses basiert auf einer signifikanten Erholung der Weltwirtschaft und erlaubt daher einen deutlich positiveren Ausblick auf die wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Monaten. Das trifft auch auf die Kernländer der IMMOFINANZ zu. Dennoch bleibt eine neuerliche Zunahme der Covid-19-Infektionen ein großer Unsicherheitsfaktor, ebenso wie ein Fortbestehen der derzeitigen Verwerfungen bei internationalen Lieferketten.

Die Covid-19-Pandemie hatte auf den Immobilienbereich je nach Assetklasse unterschiedliche Auswirkungen. Im Einzelhandel konnte nach der Wiedereröffnung in den VIVO! Einkaufszentren eine deutliche Verbesserung der Umsätze verzeichnet werden. Die Standorte der Marke STOP SHOP erwiesen sich als krisenresistent und profitierten von ihrem direkten Zugang zu den einzelnen Geschäften vom Parkplatz aus und der Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs. Dank des Impffortschritts ist von einer weiteren Normalisierung im Einzelhandel auszugehen. Der Büromarkt reagiert zeitversetzt auf Krisen, so lässt sich auf den Büromärkten derzeit ein Nachfragerückgang feststellen. Die IMMOFINANZ profitiert hier von ihrem hohen Vermietungsgrad, langfristigen Vermietungen und dem flexiblen Flächenangebot unter der Marke myhive. Mit Normalisierung der wirtschaftlichen Aktivität ist mittelfristig wieder eine Zunahme der Flächennachfrage zu erwarten.

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 344,1 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 300,8 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen zum 30. Juni 2021 EUR 150,1 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 62,2 Mio.). Pipelineprojekte wiesen zum 30. Juni 2021 einen Buchwert von EUR 147,8 Mio. auf (31. Dezember 2020: EUR 191,8 Mio.).

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche und steuerliche Risiken, Organisationsrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Environmental und Social Governance blieben im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen unverändert.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernzwischenabschluss im Kapitel 8 erläutert.

Wien, am 30. August 2021

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz.....	42
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	43
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	44
Konzern-Geldflussrechnung	45
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	46
Konzernanhang	48
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	48
2. Konsolidierungskreis.....	49
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	50
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	56
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	61
6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten.....	65
7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	68
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	68
Erklärung des Vorstands	69

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	4.1	4.774.781	4.680.351
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	382.184	358.640
Sonstige Sachanlagen		5.645	5.313
Immaterielle Vermögenswerte		24.235	24.460
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.3	500.956	367.932
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	42.079	56.917
Steuererstattungsansprüche		554	514
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		12.842	12.524
Latente Steuererstattungsansprüche		4.966	9.016
Langfristiges Vermögen		5.748.242	5.515.667
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	195.944	87.722
Steuererstattungsansprüche		12.620	11.938
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.5	72.483	168.382
Immobilienvorräte		619	619
Liquide Mittel		966.943	1.047.085
Kurzfristiges Vermögen		1.248.609	1.315.746
Aktiva		6.996.851	6.831.413
Grundkapital		123.294	123.294
Kapitalrücklagen		4.702.527	4.702.527
Eigene Aktien		-156.328	-156.328
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-177.097	-194.682
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.141.238	-1.367.228
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.351.158	3.107.583
Nicht beherrschende Anteile		-31.748	-23.876
Eigenkapital		3.319.410	3.083.707
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		282.507	281.806
Finanzverbindlichkeiten	4.7	2.737.795	2.818.552
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.8	36.933	59.032
Steuerschulden		2	2
Rückstellungen		16.410	17.196
Latente Steuerschulden		266.882	262.271
Langfristige Verbindlichkeiten		3.340.529	3.438.859
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		9.192	9.250
Finanzverbindlichkeiten	4.7	171.491	97.499
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.8	116.417	129.926
Steuerschulden		8.251	7.482
Rückstellungen		17.579	19.827
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.5	13.982	44.863
Kurzfristige Verbindlichkeiten		336.912	308.847
Passiva		6.996.851	6.831.413

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2021	Q1-2 2021	Q2 2020	Q1-2 2020
Mieterlöse	5.1	70.205	144.988	71.831	146.221
Weiterverrechnete Betriebskosten		20.398	42.360	18.810	41.348
Sonstige Umsatzerlöse		22	500	599	2.119
Umsatzerlöse		90.625	187.848	91.240	189.688
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.2	-14.486	-31.582	-26.474	-38.892
Betriebskostenaufwendungen		-24.227	-49.459	-21.451	-48.015
Ergebnis aus Asset Management		51.912	106.807	43.315	102.781
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.3	-3.264	-3.677	1.069	-738
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.4	20.882	21.974	-15.976	-16.723
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	282	1.192	578	941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-12.853	-22.967	-12.720	-26.533
Operatives Ergebnis		56.959	103.329	16.266	59.728
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.7	51.561	52.542	-98.379	-143.367
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		108.520	155.871	-82.113	-83.639
Finanzierungsaufwand	5.8	-22.133	-42.157	-18.170	-37.711
Finanzierungsertrag	5.8	459	1.114	723	1.082
Wechselkursveränderungen		771	37	1.866	253
Sonstiges Finanzergebnis	5.8	-465	8.458	-7.091	-12.401
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		33.247	124.114	10.559	6.397
Finanzergebnis	5.8	11.879	91.566	-12.113	-42.380
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		120.399	247.437	-94.226	-126.019
Laufende Ertragsteuern		-2.653	-5.750	-1.221	-4.711
Latente Ertragsteuern		-12.186	-13.063	12.731	10.366
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		105.560	228.624	-82.716	-120.364
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0	0	0
Konzernergebnis		105.560	228.624	-82.716	-120.364
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		105.597	228.660	-82.565	-119.938
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-37	-36	-151	-426
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,86	1,85	-0,82	-1,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,78	1,69	-0,82	-1,19

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2021	Q1-2 2021	Q2 2020	Q1-2 2020
Konzernergebnis		105.560	228.624	-82.716	-120.364
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		7.426	6.226	-1.206	-2.329
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-909	-2.109	-1.206	-2.858
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.2	8.335	8.335	0	529
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	42	843	-326	126
davon Änderungen im Geschäftsjahr		103	1.133	-313	64
davon Ertragsteuern		-61	-290	-13	62
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		6.822	7.069	-1.662	-2.203
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-646	-825	-130	-130
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-863	-1.100	-173	-173
davon Ertragsteuern		217	275	43	43
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	3.915	11.341	-4.081	-32.777
davon Änderungen im Geschäftsjahr		5.220	15.121	-5.442	-43.703
davon Ertragsteuern		-1.305	-3.780	1.361	10.926
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		3.915	10.516	-4.081	-32.907
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		10.737	17.585	-5.743	-35.110
Gesamtkonzernergebnis		116.297	246.209	-88.459	-155.474
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		116.334	246.245	-87.862	-154.052
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-37	-36	-597	-1.422

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Konzernergebnis vor Steuern		247.437	-126.019
Neubewertungen von Immobilienvermögen	5.7	-78.123	159.239
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		117	-45
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		9.380	18.071
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-124.114	-6.398
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-14.683	14.565
Zinsensaldo		40.412	35.724
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	4.142	357
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-2.017	-917
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		82.551	94.577
Gezahlte Ertragsteuern		-2.982	-2.840
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		79.569	91.737
Veränderung von Immobilienvorräten		44	1.291
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-95.128	-26.581
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		4.498	-2.537
Veränderungen von Rückstellungen		-2.250	-8.991
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-13.267	54.919
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-63.901	-66.719
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-23.765	0
Erwerb/Veräußerung von kurzfristigen Vermögenswerten		-1.000	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		73.590	17.425
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-1.022	-2.629
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		42.126	12.861
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	3.439	3.129
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		100	982
Cashflow aus Investitionstätigkeit		29.567	-34.951
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		166.712	102.292
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-224.679	-84.158
Derivate		-4.858	-5.383
Gezahlte Zinsen		-26.937	-30.747
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe		-2.400	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-8.501	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-100.663	-17.996
Währungsdifferenzen		-112	-4.867
Veränderung der liquiden Mittel		-84.475	-2.895
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		1.047.085	341.161
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		4.333	3.980
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		1.051.418	345.141
Endbestand an liquiden Mitteln		966.943	342.246
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.5	0	2.752
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		966.943	339.494

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2020		123.294	4.702.527	-156.328
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
Stand zum 30. Juni 2021		123.294	4.702.527	-156.328
Stand zum 31. Dezember 2019		112.085	4.465.194	-250.378
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Stand zum 30. Juni 2020		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
-12.522	-408	-3.843	-177.909	-1.367.228	3.107.583	-23.876	3.083.707
10.516		1.089	5.980		17.585		17.585
				228.660	228.660	-36	228.624
10.516		1.089	5.980	228.660	246.245	-36	246.209
				-2.670	-2.670	-5.834	-8.504
					0	-2.002	-2.002
-2.006	-408	-2.754	-171.929	-1.141.238	3.351.158	-31.748	3.319.410
12.767	-405	-3.398	-175.575	-1.200.196	2.960.094	-22.949	2.937.145
-32.907		-650	-557		-34.114	-996	-35.110
				-119.938	-119.938	-426	-120.364
-32.907		-650	-557	-119.938	-154.052	-1.422	-155.474
-20.140	-405	-4.048	-176.132	-1.320.134	2.806.042	-24.371	2.781.671

Konzernanhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2021 wurde für den Zeitraum vom 1. Jänner 2021 bis zum 30. Juni 2021 (1. Halbjahr 2021) in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses der IMMOFINANZ steht im Einklang mit IAS 34. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2020 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer, die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, unterzogen.

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

2. Konsolidierungskreis

2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2020	194	2	7	203
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	6	0	0	6
Gründungen	3	0	0	3
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-6	0	0	-6
Verschmelzungen	-2	0	0	-2
Liquidationen	-3	0	0	-3
Stand zum 30. Juni 2021	192	2	7	201
davon ausländische Unternehmen	133	2	0	135
davon in Liquidation	14	0	0	14

2.2 Veräußerung von Tochterunternehmen

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen zusammengefasst dargestellt:

Werte in TEUR	Q1-2 2021
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	35.000
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	220
Latente Steuererstattungsansprüche	1.060
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	74.991
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.140
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	2.764
Liquide Mittel	2.160
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-77
Sonstige Verbindlichkeiten	-5.382
Rückstellungen	-2
Latente Steuerschulden	-3.703
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-40.849
Veräußertes Nettovermögen	76.322
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	78.514
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-76.322
Abzüglich nicht beherrschende Anteile	2.002
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-8.336
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-4.142
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	78.514
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-4.924
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	73.590

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt.

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	Q1-2 2021	Q1-2 2020	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Büro	10.498	11.271	12.905	10.070
Einzelhandel	5.702	5.781	0	0
Sonstige	1.893	2.268	1.107	1.192
Mieterlöse	18.093	19.320	14.012	11.262
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.934	4.388	3.079	2.686
Sonstige Umsatzerlöse	125	59	0	0
Umsatzerlöse	23.152	23.767	17.091	13.948
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.343	-7.685	-1.902	-1.081
Betriebskostenaufwendungen	-5.920	-5.784	-3.093	-2.746
Ergebnis aus Asset Management	8.889	10.298	12.096	10.121
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.719	-620	-135	-158
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-548	-6.198	27.495	-7.146
Sonstige betriebliche Erträge	58	120	126	23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.080	-206	-1.225	-1.195
Operatives Ergebnis	10.038	3.394	38.357	1.645
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	29.279	-13.810	11.684	-7.137
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	39.317	-10.416	50.041	-5.492
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	849.028	763.325	561.115	542.954
In Bau befindliches Immobilienvermögen	88.530	150.510	133.566	94.756
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	559	559
Segmentvermögen	937.558	913.835	695.240	638.269
	Q1-2 2021	Q1-2 2020	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Segmentinvestitionen	5.476	19.675	18.641	16.385

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	Q1-2 2021	Q1-2 2020	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Büro	19.217	20.037	7.402	7.110
Einzelhandel	11.752	11.305	6.742	6.752
Sonstige	2.307	3.779	785	842
Mieterlöse	33.276	35.121	14.929	14.704
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.253	10.972	3.942	3.721
Sonstige Umsatzerlöse	121	1.418	12	56
Umsatzerlöse	43.650	47.511	18.883	18.481
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-7.172	-8.279	-2.352	-2.812
Betriebskostenaufwendungen	-12.523	-12.936	-4.095	-3.736
Ergebnis aus Asset Management	23.955	26.296	12.436	11.933
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.161	-636	-54	-103
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5	-222	0	1
Sonstige betriebliche Erträge	41	221	17	29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.551	-1.752	-692	-730
Operatives Ergebnis	24.601	23.907	11.707	11.130
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-4.487	-39.786	5.490	-5.958
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	20.114	-15.879	17.197	5.172
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	1.000.834	1.001.664	574.293	569.883
In Bau befindliches Immobilienvermögen	1.046	610	874	0
Firmenwerte	32	32	7.056	7.056
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	61.233	136.485	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	1.063.145	1.138.791	582.223	576.939
	Q1-2 2021	Q1-2 2020	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Segmentinvestitionen	5.109	6.950	679	1.005

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	Q1–2 2021	Q1–2 2020	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Büro	1.589	1.533	5.653	7.125
Einzelhandel	9.547	9.456	7.831	8.126
Sonstige	247	324	959	1.188
Mieterlöse	11.383	11.313	14.443	16.439
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.814	3.620	4.679	4.950
Sonstige Umsatzerlöse	27	48	3	67
Umsatzerlöse	15.224	14.981	19.125	21.456
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.404	-4.151	-2.177	-2.754
Betriebskostenaufwendungen	-3.709	-3.370	-5.803	-5.836
Ergebnis aus Asset Management	7.111	7.460	11.145	12.866
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0	541	-4.275	-24
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	0	-61	-202	-89
Sonstige betriebliche Erträge	9	34	121	6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-808	-569	-669	-920
Operatives Ergebnis	6.312	7.405	6.120	11.839
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	1.475	-11.313	1.152	-14.062
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	7.787	-3.908	7.272	-2.223
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	326.401	324.874	380.243	414.240
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	69.080	67.730
Firmenwerte	184	184	2.385	2.385
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	20.030
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	326.585	325.058	451.708	504.385
	Q1–2 2021	Q1–2 2020	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Segmentinvestitionen	578	2.110	1.634	531

Werte in TEUR	Rumänien		Adriatic	
	Q1-2 2021	Q1-2 2020	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Büro	7.984	8.378	753	677
Einzelhandel	13.404	13.717	13.770	12.041
Sonstige	2.717	2.957	204	263
Mieterlöse	24.105	25.052	14.727	12.981
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.333	8.442	3.326	2.569
Sonstige Umsatzerlöse	125	162	87	309
Umsatzerlöse	32.563	33.656	18.140	15.859
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-3.520	-8.975	-1.590	-3.063
Betriebskostenaufwendungen	-10.814	-10.946	-3.502	-2.661
Ergebnis aus Asset Management	18.229	13.735	13.048	10.135
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-458	521	-383	-259
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.758	-2.981	-8	-27
Sonstige betriebliche Erträge	389	430	43	50
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-993	-4.032	-978	-603
Operatives Ergebnis	12.409	7.673	11.722	9.296
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-687	-43.782	8.634	-6.765
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	11.722	-36.109	20.356	2.531
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	704.609	710.830	360.280	326.330
In Bau befindliches Immobilienvermögen	71.080	38.540	18.008	6.494
Firmenwerte	13.412	13.529	1.001	998
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	8.350	6.870	0	0
Immobilienvorräte	60	60	0	0
Segmentvermögen	797.511	769.829	379.289	333.822
	Q1-2 2021	Q1-2 2020	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Segmentinvestitionen	38.294	10.147	36.547	730

Werte in TEUR	Weitere Länder		Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	Q1–2 2021	Q1–2 2020	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Büro	0	0	66.001	66.201
Einzelhandel	0	0	68.748	67.178
Sonstige	20	29	10.239	12.842
Mieterlöse	20	29	144.988	146.221
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	0	42.360	41.348
Sonstige Umsatzerlöse	0	0	500	2.119
Umsatzerlöse	20	29	187.848	189.688
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-122	-92	-31.582	-38.892
Betriebskostenaufwendungen	0	0	-49.459	-48.015
Ergebnis aus Asset Management	-102	-63	106.807	102.781
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12	0	-413	-738
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	0	0	21.974	-16.723
Sonstige betriebliche Erträge	324	2	1.128	915
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-209	-64	-8.205	-10.071
Operatives Ergebnis	25	-125	121.291	76.164
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	2	-754	52.542	-143.367
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	27	-879	173.833	-67.203
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	17.978	26.251	4.774.781	4.680.351
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	382.184	358.640
Firmenwerte	0	0	24.070	24.184
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	2.900	0	72.483	163.385
Immobilienvorräte	0	0	619	619
Segmentvermögen	20.878	26.251	5.254.137	5.227.179
	Q1–2 2021	Q1–2 2020	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Segmentinvestitionen	196	0	107.154	57.533

Werte in TEUR	Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	Q1-2 2021	Q1-2 2020	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Büro	0	0	66.001	66.201
Einzelhandel	0	0	68.748	67.178
Sonstige	0	0	10.239	12.842
Mieterlöse	0	0	144.988	146.221
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	0	42.360	41.348
Sonstige Umsatzerlöse	0	0	500	2.119
Umsatzerlöse	0	0	187.848	189.688
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	0	0	-31.582	-38.892
Betriebskostenaufwendungen	0	0	-49.459	-48.015
Ergebnis aus Asset Management	0	0	106.807	102.781
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.264	0	-3.677	-738
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	0	0	21.974	-16.723
Sonstige betriebliche Erträge	64	26	1.192	941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.762	-16.462	-22.967	-26.533
Operatives Ergebnis	-17.962	-16.436	103.329	59.728
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	0	0	52.542	-143.367
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-17.962	-16.436	155.871	-83.639
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	0	0	4.774.781	4.680.351
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	382.184	358.640
Firmenwerte	0	0	24.070	24.184
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	72.483	163.385
Immobilienvorräte	0	0	619	619
Segmentvermögen	0	0	5.254.137	5.227.179
	Q1-2 2021	Q1-2 2020	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Segmentinvestitionen	0	0	107.154	57.533

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Immobilienvermögen

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2021 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2021
Anfangsbestand	4.680.351
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	-35.000
Währungsänderungen	-2.223
Zugänge	57.117
Abgänge	-20.061
Neubewertung	56.310
Umbuchungen	44.187
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-5.900
Endbestand	4.774.781

Die Zugänge betreffen überwiegend Investitionen in Einzelhandelsimmobilien in Serbien und Kroatien sowie Büroimmobilien in Österreich und Deutschland, während die Abgänge vor allem auf die Veräußerungen einer Büroimmobilie in Österreich sowie eines Grundstücks in der Türkei zurückzuführen sind. Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen in Österreich.

Im Immobilienvermögen sind IFRS-16-Nutzungsrechte in Höhe von EUR 62,7 Mio. (2020: EUR 60,7 Mio.) enthalten. Zum 30. Juni 2021 werden keine IFRS-16-Nutzungsrechte des Immobilienvermögens als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen (2020: EUR 2,6 Mio.).

4.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2021
Anfangsbestand	358.640
Währungsänderungen	119
Zugänge	50.037
Neubewertung	23.121
Umbuchungen	-49.733
Endbestand	382.184

Die Zugänge betreffen vor allem deutsche sowie rumänische myhive-Projektentwicklungen (Medienhafen in Düsseldorf und Victoriei in Bukarest) sowie Investitionen an Standorten in Wien und Budapest.

Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen in Österreich.

Sowohl zum Stichtag als auch in der Vergleichsperiode befinden sich im in Bau befindlichen Immobilienvermögen keine IFRS-16-Nutzungsrechte. Sämtliche IFRS-16-Nutzungsrechte des in Bau befindlichen Immobilienvermögens in Höhe von EUR 14,0 Mio. (2020: EUR 12,4 Mio.) werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen (siehe Kapitel 4.5).

4.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen:

Werte in TEUR	S IMMO	Sonstige	Summe
Anteil der IMMOFINANZ	26,49%		
Anfangsbestand	363.589	4.343	367.932
Laufende Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	36.505	2.335	38.840
Sonstiges Ergebnis aus Differenzen aus der Währungsumrechnung	-300	54	-246
Sonstiges Ergebnis aus erfolgsneutralen zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (FVOCI)	11.341	0	11.341
Sonstiges Ergebnis aus der Veränderung der Hedge-Accounting-Rücklage	1.089	0	1.089
Ergebnisverrechnung mit weiteren Posten der Nettoinvestition	0	165	165
Dividende	0	-3.439	-3.439
Wertaufholung	85.274	0	85.274
Endbestand	497.498	3.458	500.956

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beträgt zum 30. Juni 2021 EUR 501,0 Mio., davon entfallen EUR 497,5 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 25,51. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen EUR 124,1 Mio., davon entfallen EUR 121,8 Mio. auf die S IMMO AG.

Zum 30. Juni 2021 lagen keine objektiven Hinweise auf Wertminderung der S IMMO-Beteiligung vor.

4.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	30.06.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2020
Mietforderungen	36.236	35.946	290	0	25.420
Übrige	24.027	24.027	0	0	27.559
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	60.263	59.973	290	0	52.979
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	5
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.783	1.124	644	15	1.752
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.783	1.124	644	15	1.757
Liquide Mittel gesperrt	39.013	6.377	31.045	1.591	40.883
Finanzierungen	7.311	86	107	7.118	7.758
Hausverwaltung	4.350	4.036	292	22	1.499
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	70	70	0	0	70
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	13.642	13.642	0	0	12.960
Übrige	93.183	92.228	888	67	9.384
Summe sonstige finanzielle Forderungen	157.569	116.439	32.332	8.798	72.554
Finanzamt	17.684	17.684	0	0	16.586
Sonstige vertragliche Vermögenswerte	724	724	0	0	763
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	18.408	18.408	0	0	17.349
Summe	238.023	195.944	33.266	8.813	144.639

Für Information zu durch Covid-19 bedingten Forderungsabschreibungen siehe Kapitel 5.2.

Der Anstieg der übrigen finanziellen Forderungen ist auf Anzahlungen für den Erwerb von Anteilen an einer Projektgesellschaft zurückzuführen. Die Projektgesellschaft ist mit der Errichtung von Fachmarktzentren unter der Marke STOP SHOP beauftragt

4.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2020 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im 1. Halbjahr 2021 vier Büroimmobilien in Polen, zwei Büroimmobilien in Ungarn sowie ein Grundstück der Assetklasse Sonstige veräußert.

Für weitere zum 31. Dezember 2020 bereits als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und zum 30. Juni 2021 noch nicht realisierte Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 30. Juni 2021 stellen sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.06.2021	Buchwert zum 31.12.2020
Immobilienvermögen	13.561	104.417
In Bau befindliches Immobilienvermögen	58.922	58.968
Latente Steuererstattungsansprüche	0	147
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	517
Liquide Mittel	0	4.333
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	72.483	168.382
Reklassifizierbare Rücklagen	0	-904
Finanzverbindlichkeiten	13.982	40.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	1.837
Rückstellungen	0	315
Latente Steuerschulden	0	1.810
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	13.982	44.863

In dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen sind IFRS-16-Nutzungsrechte in Höhe von EUR 0,0 Mio. (2020: EUR 2,6 Mio.) bzw. EUR 14,0 Mio. (2020: EUR 12,4 Mio.) enthalten.

In den zur Veräußerung gehaltenen Finanzverbindlichkeiten sind gegengleich Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 14,0 Mio. (2020: EUR 15,0 Mio.) enthalten.

4.6 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Zum 30. Juni 2021 sind Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 294,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 294,5 Mio.) aushaftend. Die Grundsuld der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Werte in TEUR	30.06.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2020
Wandelanleihe 2017–2024	280.123	4.405	275.718	0	277.205
Pflichtwandelanleihe 2020–2023	11.576	4.787	6.789	0	13.851
Summe	291.699	9.192	282.507	0	291.056

Wandelanleihe 2017–2024

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine mit vorerst 2,0% verzinste Wandelanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis zum 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Der Kupon reduzierte sich gemäß den Anleihebedingungen um 50 Basispunkte ab der Zinszahlungsperiode mit Beginn 24. Jänner 2019 auf 1,5%, da die IMMOFINANZ im 1. Quartal 2019 ein Investment-Grade-Rating von BBB- von S&P Global Ratings erhielt. 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. S&P Global Ratings bestätigte das Rating im Zuge des jährlichen Review-Prozesses im Februar 2021 neuerlich, der Ausblick für das Emittenten-Rating ist auf stabil gesetzt.

Weiters ist die Wandelanleihe 2017–2024 mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet. Dieses Datum war bis zum 3. Quartal 2020 auch als Fristigkeit der Wandelanleihe angenommen worden. Seit 31. Dezember 2020 wird durch eine veränderte Einschätzung der Wahrscheinlichkeit der Ausübung der Put-Option die Fristigkeit mit 24. Jänner 2024 angenommen.

Der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017–2024 beträgt derzeit EUR 21,3772 je Aktie. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden.

Pflichtwandelanleihe 2020–2023

Die IMMOFINANZ hat am 23. Juli 2020 eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 120,0 Mio. begeben. Die Pflichtwandelanleihe stellt ein zusammengesetztes Finanzinstrument dar, das bei Zugang in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen ist. Als finanzielle Verbindlichkeit wird dabei die Verpflichtung zu laufenden Zinszahlungen berücksichtigt, die Verpflichtung zur Wandlung stellt eine Eigenkapitalkomponente dar. Unter den Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen wird der Barwert der künftigen Zinszahlungen ausgewiesen.

4.7 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2021:

Werte in TEUR	30.06.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.865.642	142.502	1.084.622	638.518	1.875.952
davon besichert	1.865.519	142.379	1.084.622	638.518	1.875.829
davon nicht besichert	123	123	0	0	123
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	979.822	25.625	472.065	482.132	978.051
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	63.822	3.364	9.992	50.466	62.048
Summe	2.909.286	171.491	1.566.679	1.171.116	2.916.051

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen enthalten zwei festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihen. Eine Anleihe wurde am 21. Jänner 2019 begeben, hat ein Nominale von EUR 482,8 Mio., eine Laufzeit von vier Jahren und ist mit 2,625% verzinst. Die andere Anleihe wurde am 8. Oktober 2020 begeben, hat ein Nominale von EUR 500 Mio., eine Laufzeit von sieben Jahren und ist mit 2,50% verzinst.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten fast ausschließlich Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16.

4.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	30.06.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.496	55.295	1.201	0	65.714
Derivative Finanzinstrumente	14.715	0	9.067	5.648	29.178
Hausverwaltung	6.412	6.412	0	0	6.763
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0	0	4.594
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	84	84	0	0	107
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	313	4	19	290	320
Kautionen und erhaltene Garantien	26.071	6.804	14.448	4.819	25.644
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	1.060	1.060	0	0	810
Ausbau und Renovierungen	1.394	1.185	209	0	2.297
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	8	8	0	0	0
Übrige	12.997	12.953	33	11	18.469
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	63.054	28.510	23.776	10.768	88.182
Finanzamt	11.751	11.751	0	0	9.514
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	22.049	20.861	153	1.035	25.548
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	33.800	32.612	153	1.035	35.062
Summe	153.350	116.417	25.130	11.803	188.958

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Mieterlöse

Werte in TEUR				Q1–2 2021
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	64.805	114	138	65.057
Einzelhandelsflächen	2.302	65.348	0	67.650
Sonstige Flächen	10.519	1.613	149	12.281
davon Parkplatzflächen	6.227	156	125	6.508
davon Lagerflächen	2.092	185	1	2.278
davon Hotel	639	0	0	639
davon Werbung und Telekommunikation	851	1.188	4	2.043
davon andere	710	84	19	813
Summe	77.626	67.075	287	144.988

Werte in TEUR				Q1–2 2020
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	66.030	73	77	66.180
Einzelhandelsflächen	3.862	62.733	0	66.595
Sonstige Flächen	10.998	1.496	952	13.446
davon Parkplatzflächen	6.776	162	215	7.153
davon Lagerflächen	2.456	195	0	2.651
davon Hotel	123	0	705	828
davon Werbung und Telekommunikation	912	1.056	3	1.971
davon andere	731	83	29	843
Summe	80.890	64.302	1.029	146.221

Durch Covid-19 kam es im 1. Halbjahr 2021 in einzelnen Ländern zu gesetzlich induzierten Mietstundungen. Daneben wurden freiwillige retro- und prospektive Mietreduktionen vereinbart. Reine Mietstundungen führen zu keiner ergebniswirksamen Auswirkung auf die Umsatzerlöse. Mietreduktionen für künftige Perioden werden als Mietanreize (Lease Incentives) über die Restlaufzeit des jeweiligen Mietvertrags verteilt. Bereits vorgeschriebene Mietforderungen wurden entsprechend aufwandswirksam wertberichtigt (zu den durch Covid-19 begründeten Forderungsabschreibungen siehe auch Kapitel 5.2).

5.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Provisionsaufwendungen	-209	-220
Instandhaltungsaufwendungen	-4.794	-7.192
Hauseigentümergebetriebskosten	-6.622	-6.252
Immobilienmarketing	-1.902	-1.670
Personalaufwand aus Asset Management	-2.493	-2.441
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-1.362	-1.263
Ausbaukosten	-4.316	-1.030
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-9.381	-18.249
Sonstiger Aufwand	-503	-575
Summe	-31.582	-38.892

Der Rückgang der Forderungsabschreibungen ist auf die aufgrund von Covid-19 erhöhten Forderungsabschreibungen im Vorjahr zurückzuführen. Von den in der Tabelle ausgewiesenen EUR -9,4 Mio. Forderungsabschreibungen im 1. Halbjahr 2021 sind EUR -9,2 Mio. durch Covid-19 bedingt.

5.3 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Büro	34.470	0
Einzelhandel	2.000	8.369
Sonstige	4.636	548
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	41.106	8.917
Abzüglich Buchwertabgänge	-41.106	-8.369
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	548
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-4.142	-357
Verkaufsprovisionen	-256	-216
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-168	-701
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-890	-1.035
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-534	0
Sonstige Aufwendungen	-46	94
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.894	-1.858
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	2.359	929
Summe	-3.677	-738

Im Zusammenhang mit Verkäufen im Geschäftsjahr kam es aufgrund von Covid-19 zu Verzögerungen in der Abwicklung, Preisanpassungen wurden jedoch nicht vorgenommen. Im Ergebnis aus der Endkonsolidierung sind EUR -8,3 Mio. aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust enthalten, davon betreffen EUR -3,3 Mio. die Liquidation einer zypriotischen Holdinggesellschaft, die bereits 2018 beschlossen und im 1. Halbjahr 2021 finalisiert wurde. Der negative Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung wird in der Gesamtergebnisrechnung neutralisiert.

5.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	0	567
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	-19
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	-9	0
Hauseigentümergebetriebskosten Immobilienvorräte	0	-9
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	1.179
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-9	1.170
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.138	-1.685
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	23.121	-16.756
Summe	21.974	-16.723

5.5 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Weiterverrechnungen	17	243
Versicherungsvergütungen	42	99
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	576	37
Rückvergütung für Pönalen	4	53
Übrige	553	509
Summe	1.192	941

Die Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten stellen vorrangig eine verjährte und nicht rückzahlbare Kaufpreisanzahlung in Höhe von TEUR 324 im Geschäftssegment Weitere Länder dar.

Im Geschäftsjahr 2021 entfielen die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge überwiegend auf Steuergutschriften sowie auf Erlöse aus Mietvertragsvergebühren.

5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Verwaltungsaufwendungen	-34	-78
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-6.055	-3.978
Pönalen	-21	-6
Steuern und Gebühren	-746	-2.593
Werbung	-2.035	-1.648
EDV- und Kommunikationsaufwand	-615	-1.373
Gutachten	-266	-240
Personalaufwand	-11.395	-13.901
Sonstige Abschreibungen	-803	-687
Übrige	-997	-2.029
Summe	-22.967	-26.533

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeren Steuern und Gebühren sowie Personalaufwendungen zurückzuführen. Im 1. Halbjahr 2020 waren Abschreibungen uneinbringlicher Umsatzsteuerforderungen in Rumänien in Höhe von EUR 1,8 Mio. in der Position Steuern und Gebühren enthalten.

5.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte enthält im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich Effekte aus der Immobilienbewertung.

Die Neubewertungen von Immobilien verteilen sich wie folgt auf Neubewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen):

Werte in TEUR	Q1-2 2021			Q1-2 2020		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	77.317	-24.676	52.641	8.731	-152.143	-143.412
In Bau befindliches Immobilienvermögen	31.224	-8.103	23.121	8	-16.764	-16.756
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	4.713	-2.354	2.359	1.288	-359	929
Summe	113.254	-35.133	78.121	10.027	-169.266	-159.239

5.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1-2 2021	Q1-2 2020
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-37.549	-33.326
Für derivative Finanzinstrumente	-4.608	-4.385
Summe Finanzierungsaufwand	-42.157	-37.711
Für finanzielle Forderungen AC	1.114	975
Für derivative Finanzinstrumente	0	107
Summe Finanzierungsertrag	1.114	1.082
Wechselkursveränderungen	37	253
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-999	24
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	11.266	-13.209
Ausschüttungen	0	606
Forderungszu- und -abschreibungen	70	178
Negativzinsen auf liquide Mittel	-1.879	0
Sonstiges Finanzergebnis	8.458	-12.401
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	124.114	6.397
Summe	91.566	-42.380

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

Das Ergebnis aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten enthält im Wesentlichen die Bewertung derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps).

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 4.3.

6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede vom Unternehmen definierte Klasse dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Vermögens- werte 30.06.2021	Buchwert Non-FI 30.06.2021	Buchwert gesamt 30.06.2021	Buchwert gesamt 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert gesamt 30.06.2021	Beizulegender Zeitwert gesamt 31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	60.263	0	60.263	52.979	60.263	52.979
Finanzierungsforderungen	9.094	0	9.094	9.515	9.094	9.515
Kredite und sonstige Forderungen	150.258	18.408	168.666	82.145	168.666	82.145
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	219.615	18.408	238.023	144.639	238.023	144.639
Immobilienfondsanteile	1.991	0	1.991	1.911	1.991	1.911
Derivate	240	0	240	0	240	0
Übrige andere Finanzinstrumente	10.611	0	10.611	10.613	10.611	10.613
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12.842	0	12.842	12.524	12.842	12.524
Liquide Mittel	966.943	0	966.943	1.047.085	966.943	1.047.085
Summe Aktiva	1.199.400	18.408	1.217.808	1.204.248	1.217.808	1.204.248

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte (Non-financial Assets)

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Verbindlich- keiten 30.06.2021	Buchwert Non-FI 30.06.2021	Buchwert gesamt 30.06.2021	Buchwert gesamt 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert gesamt 30.06.2021	Beizulegender Zeitwert gesamt 31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	291.699	0	291.699	291.056	310.180	312.505
Anleihen	979.822	0	979.822	978.051	1.016.094	1.022.436
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.865.642	0	1.865.642	1.875.952	1.805.491	1.839.511
Übrige Finanzverbindlichkeiten	63.822	0	63.822	62.048	63.822	62.048
Finanzverbindlichkeiten	2.909.286	0	2.909.286	2.916.051	2.885.407	2.923.995
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.496	0	56.496	65.714	56.496	65.714
Derivate	14.715	0	14.715	29.178	14.715	29.178
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	48.339	33.800	82.139	94.066	82.139	94.066
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	119.550	33.800	153.350	188.958	153.350	188.958
Summe Passiva	3.320.535	33.800	3.354.335	3.396.065	3.348.937	3.425.458

Non-FI: nicht finanzielle Verbindlichkeiten (Non-financial Liabilities)

6.2 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert. Für diese Zwecke wurde eine hierarchische Einstufung in die Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 vorgenommen. Diese umfasst die folgenden Stufen:

- Stufe 1: Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
- Stufe 2: Inputs, die für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entweder direkt (z. B. als Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Stufe 1 fallen
- Stufe 3: Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren

				30.06.2021
Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Übrige andere Finanzinstrumente		-	3.879	3.879
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	1.991	1.991
Derivate	-	-	240	240
Übrige andere Finanzinstrumente	6.732	-	-	6.732
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	14.715	14.715
31.12.2020				
Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Übrige andere Finanzinstrumente	-	-	3.979	3.979
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	1.911	1.911
Übrige andere Finanzinstrumente	6.634	-	-	6.634
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	29.178	29.178

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 ermittelt wurden, stellt sich wie folgt dar:

	Immobilien- fondsanteile	Derivate	Übrige andere Finanz- instrumente	Summe
Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2021	Q1–2 2021	Q1–2 2021
Anfangsbestand	1.911	-29.178	3.979	-23.288
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	80	11.088	0	11.168
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	0	-1.100	-1.100
Zugänge	0	-226	1.000	774
Abgänge	0	3.823	0	3.823
Umbuchung aus dem/in das zur Veräußerung gehaltene/n Vermögen	0	18	0	18
Endbestand	1.991	-14.475	3.879	-8.605

Von den in der Tabelle dargestellten, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Ergebnissen in Höhe von EUR 11,2 Mio. sind EUR 10,3 Mio. solchen Finanzinstrumenten zuzurechnen, die zum 30. Juni 2021 gehalten wurden. Der Ausweis erfolgte im sonstigen Finanzergebnis.

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten (sowohl des fortgeführten als auch des nicht fortgeführten Geschäftsbereichs) sind wie folgt:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 8,50% bis 9,00%
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,50% bis 2,75%
3	Übrige andere Finanzinstrumente	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Cashflows	Diskontierungszinssatz: 14,91% bis 15,22%

Die IMMOFINANZ berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps Spreads (CDS Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ kontrahiert mit über zehn Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchen-Benchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt zwölf Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden nach Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich werden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes, des Exit Yields oder der Kontrahenten-CDS-Werte zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

Bei der Bewertung des Ausfallrisikos fließen Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit und der Ausfallquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Verminderung der Verbindlichkeit; ein Sinken der Ausfallwahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten im 1. Halbjahr 2021 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zu folgenden Salden:

Werte in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	1.783	1.752
darin enthaltene Wertberichtigungen	-5.870	-5.776
Verbindlichkeiten	314	318
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	0	5
Verbindlichkeiten	84	107
Werte in TEUR	Q1–2 2021	Q1–2 2020
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	5	5
Zinserträge	125	126
Forderungswertberichtigungen/Wertaufholungen	-94	24
davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-164	-143
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	311	387
Sonstige Aufwendungen	-1.298	-1.218

Im 1. Halbjahr 2021 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 2. Juli 2021 hat die IMMOFINANZ einen Retail Park mit einer vermietbaren Fläche von rund 27.000 m² in der norditalienischen Stadt San Fior erworben. Verkäufer ist die internationale Investmentbank Barings. Der Verkaufspreis beläuft sich auf rund EUR 35,0 Mio. Mit dem Markteintritt in Italien ist die IMMOFINANZ mit ihren STOP SHOP Retail Parks nun in zehn europäischen Ländern präsent. Bis 2024 sind bis zu zehn weitere STOP SHOP Standorte in Italien geplant.

Am 26. August 2021 hat die IMMOFINANZ angekündigt, dass sie das Recht zur vorzeitigen Pflichtwandelung der 4% Pflichtwandelschuldverschreibung – fällig 2023 im Gesamtnennbetrag von EUR 120 Mio. – gemäß den Emissionsbedingungen zum optionalen Pflichtwandelungstag 26. September 2021 ausüben wird.

Am 30. August 2021 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat beschlossen, den Dividendenvorschlag an die 28. ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 0,55 je Aktie auf EUR 0,75 je Aktie zu erhöhen.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2021 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 30. August 2021

Der Vorstand der IMMOFINANZAG



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Finanzkalender 2021

9. Oktober 2021	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der Hauptversammlung
19. Oktober 2021	28. ordentliche Hauptversammlung
21. Oktober 2021	Ex-Dividenden-Tag
22. Oktober 2021	Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs
25. Oktober 2021	Dividenden-Zahltag
29. November 2021 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2021
30. November 2021	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2021

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse

Impressum

Fotos: IMMOFINANZ AG, GoodStudio/Shutterstock.com

Konzept und Gestaltung: be.public Corporate & Financial Communications und Rosebud, inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 4–69)

Druck: DRUCKWERKSTATT, Hosnedlgasse 16 b, 1220 Wien

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. 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 9
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90
investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com