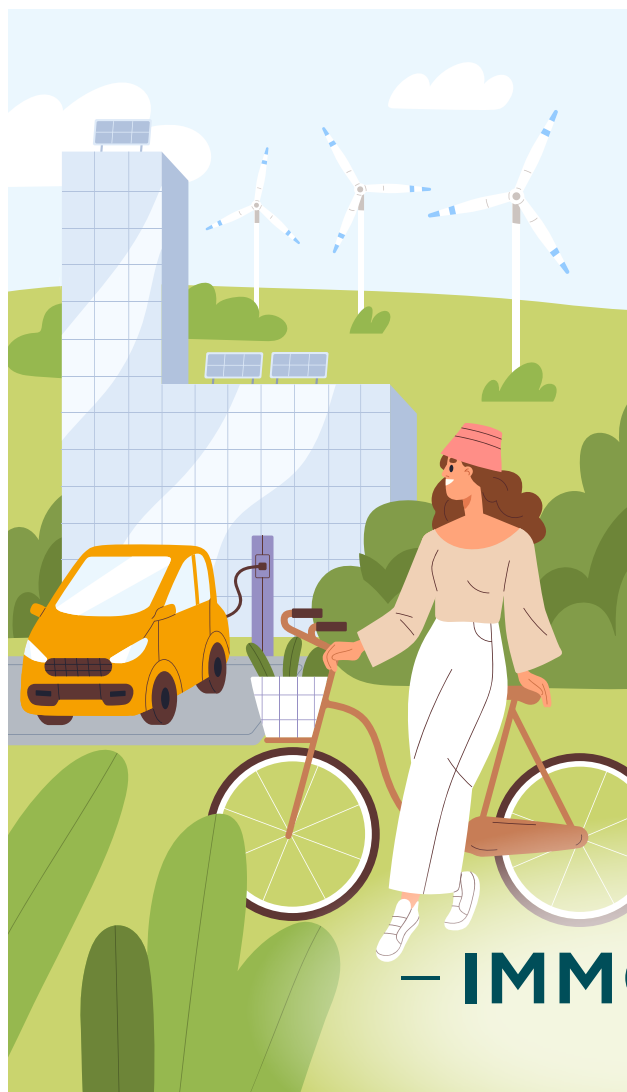


1. Quartal 2022

Konzernzwischenmitteilung



– IMMOFINANZ –

IMMOFINANZ

Vier Marken. Ein Konzern.
Viel Potenzial.



Inhalt

Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung	4
EPRA-Finanzkennzahlen	7
Finanzierung	13
Portfoliobericht	16
Konzernbilanz	24
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	25
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	26
Konzern-Geldflussrechnung	27
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	28
Ergänzende Informationen	30

Konzern- zwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Mieterlöse	70.217	74.783
Ergebnis aus Asset Management	53.920	54.895
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	577	-413
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.124	1.092
Sonstige betriebliche Erträge	584	910
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.900	-10.114
Operatives Ergebnis	38.057	46.370
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-715	981
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	37.342	47.351
Finanzergebnis	47.723	79.687
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	85.065	127.038
Konzernergebnis	72.379	123.064

Die IMMOFINANZ startete sehr solide in das Geschäftsjahr 2022. Die Mieterlöse im 1. Quartal beliefen sich auf EUR 70,2 Mio. Dies liegt zwar unter dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 74,8 Mio., dieser war allerdings von einer einmaligen Abschlagszahlung eines Großmieters in Höhe von EUR 6,7 Mio. für eine pandemiebedingte Flächenreduktion deutlich positiv beeinflusst gewesen. Bereinigt um diesen Einmaleffekt ergab sich ein Zuwachs um 3,1%. Zudem lagen die Mieterlöse auch um 2,8% über dem Wert aus dem 4. Quartal 2021. Die positive Entwicklung spiegelte sich auch im Anstieg der Like-for-like-Mieterlöse (bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen) um 4,3% im Vergleich zum 1. Quartal 2021 wider.

Die Immobilienaufwendungen sanken um 28,5% auf EUR -12,2 Mio. Dies ist vor allem auf den starken Rückgang der darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen auf EUR -0,4 Mio. (Q1 2021: EUR -6,2 Mio.) zurückzuführen. Mit diesen hatte die IMMOFINANZ ihre Mieter während pandemiebedingter Schließungsphasen in den Jahren 2020 und 2021 unterstützt. Im 1. Quartal 2022 wurde hier nun wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Das Ergebnis aus Asset Management entwickelte sich mit EUR 53,9 Mio. im Jahresvergleich stabil (Q1 2021: EUR 54,9 Mio.).

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen erhöhte sich auf EUR 0,6 Mio. (Q1 2021: EUR -0,4 Mio.) bei Immobilienverkäufen mit einem Volumen von EUR 2,5 Mio. Dabei handelte es sich vor allem um nicht strategiekonforme Grundstücke in der Türkei. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung betrug EUR -4,1 Mio. (Q1 2021: EUR 1,1 Mio.) und reflektiert aufgrund des allgemeinen Umfelds gestiegene Baukosten für einzelne Projekte.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf EUR -12,9 Mio. (Q1 2021: EUR -10,1 Mio.) im Wesentlichen aufgrund von Beraterkosten im Zusammenhang mit Angeboten zur Übernahme der IMMOFINANZ durch die CPI Property Group und die S IMMO sowie von Digitalisierungsmaßnahmen. Das operative Ergebnis betrug somit EUR 38,1 Mio. (Q1 2021: EUR 46,4 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien in Höhe von EUR -0,7 Mio. (Q1 2021: EUR 1,0 Mio.) basiert – wie regelmäßig in Q1 und Q3 eines Geschäftsjahres – auf einer internen Bewertung. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug EUR 37,3 Mio. (Q1 2021: EUR 47,4 Mio.).

Finanzergebnis und Beteiligungen

Der Finanzierungsaufwand verringerte sich um 15,2% auf EUR -17,0 Mio. (Q1 2021: EUR -20,0 Mio.) und sank damit überproportional zum Rückgang des Finanzierungsvolumens um 8,7%. Die größte Einsparung basierte auf Wandlungen der Wandelanleihe 2017–2024 im Zusammenhang mit der Kontrollerlangung durch die CPI Property Group. Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 45,9 Mio. (Q1 2021: EUR 8,9 Mio.) resultierte überwiegend aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (EUR 47,5 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze und unterstreicht damit die effektive Absicherungspolitik des Konzerns.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beliefen sich auf EUR 17,3 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres stark positiv von einer Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO beeinflusst waren (Q1 2021: EUR 90,9 Mio.). Insgesamt entfiel im 1. Quartal 2022 auf die S IMMO ein Ergebnisanteil von EUR 15,1 Mio. (Q1 2021: EUR 88,0 Mio.). Das Finanzergebnis lag somit bei EUR 47,7 Mio. (Q1 2021: EUR 79,7 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR 85,1 Mio. (Q1 2021: EUR 127,0 Mio.). Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von EUR -12,7 Mio. (Q1 2021: EUR -4,0 Mio.) lag das Konzernergebnis bei EUR 72,4 Mio. (Q1 2021: EUR 123,1 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR 0,55 (Q1 2021: EUR 0,91).

Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) entwickelte sich mit EUR 34,4 Mio. stabil (Q1 2021: EUR 34,5 Mio.). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,26 nach EUR 0,28 im Vergleichszeitraum unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl (siehe dazu Tabelle unten).

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2022: 132.867.405 (unverwässert und verwässert) und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2021: 137.196.458 (verwässert)

Werte in TEUR	GuV Q1 2022	Anpassungen	FFO Q1 2022	FFO Q1 2021
Ergebnis aus Asset Management	53.920	61	53.980	54.911
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	577	-577	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.124	4.124	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	584	-6	578	567
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.900	3.245	-9.655	-9.619
Operatives Ergebnis	38.057	6.847	44.904	45.858
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-715	715	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	37.342	7.562	44.904	45.858
Finanzierungsaufwand	-16.981			
Finanzierungsertrag	723			
Wechselkursveränderungen	739			
Sonstiges Finanzergebnis	45.929			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	17.313			
Finanzergebnis	47.723	-58.191	-10.468	-11.358
EBT/FFO 1 vor Steuern (exklusive S IMMO)	85.065	-50.629	34.436	34.500
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exklusive S IMMO) in EUR			0,26	0,28
Dividenden von S IMMO			0	0
FFO 1 vor Steuern			34.436	34.500
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR			0,26	0,28
Anzahl der Aktien (laut EPS-Berechnung) für die Berechnung			132.867.405	123.293.795

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.03.2022	in %	31.12.2021	in %
Immobilienvermögen	4.850.302		4.736.375	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	441.946		474.311	
Immobilienvorräte	619	75,1	619	75,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9.530		9.030	
Sonstige Vermögenswerte	103.717	1,5	60.783	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	537.715	7,6	521.476	7,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	167.199	2,4	168.968	2,4
Liquide Mittel	953.583	13,5	987.146	14,2
Aktiva	7.064.611	100,0	6.958.708	100,0
Eigenkapital	3.696.838	52,3	3.350.618	48,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	10.786	0,2	283.216	4,1
Finanzverbindlichkeiten	2.897.087	41,0	2.853.423	41,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	118.291	1,7	138.984	2,0
Sonstige Verbindlichkeiten	62.006	0,9	58.254	0,8
Latente Steuerschulden	279.603	4,0	274.213	3,9
Passiva	7.064.611	100,0	6.958.708	100,0

Mit einer im Jahresvergleich auf 52,3% gestiegenen Eigenkapitalquote (31. Dezember 2021: 48,1%) verfügt die IMMOFINANZ über eine robuste Bilanzstruktur. Der Netto-Loan-to-Value liegt mit 32,7% auf einem sehr konservativen Niveau.

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,3 Mrd. und somit 75,1% der Aktiva. Es 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 beliefen sich auf EUR 537,7 Mio., davon entfielen EUR 532,8 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 27,33 (31. Dezember 2021: EUR 26,40).

Die liquiden Mittel waren per Ende März mit EUR 953,6 Mio. unverändert auf sehr hohem Niveau (31. Dezember 2021: EUR 987,1 Mio.). Nach dem Berichtszeitraum kam es Ende April 2022 infolge eines Kontrollwechsereignisses zu Rückzahlungen von Unternehmensanleihen, was insgesamt zu einem Liquiditätsabfluss von EUR 568,8 Mio. geführt hat.

Per 31. März 2022 wurden rund 15 Mio. Aktien aus bedingtem Kapital an Inhaber der Wandelanleihe 2024 infolge der Ausübung von Wandlungsrechten ausgegeben. Daraus resultierte eine Umgliederung von EUR 273,1 Mio. von den Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in das Eigenkapital.

EPRA-Finanzkennzahlen

EPRA-Nettovermögenswert

Gemäß den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) veröffentlicht die IMMOFINANZ seit dem Jahresabschluss 2020 eine erweiterte Version der Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen). Die beiden bekannten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und Triple Net Asset Value (NNNAV) wurden dabei durch die drei neuen Kennzahlen Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV) ersetzt.

Die Kennzahlen werden entsprechend den EPRA Best Practices Recommendations 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. 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.

EPRA-NAV-Kennzahlen

Werte in TEUR	31.03.2022			31.12.2021		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.725.000	3.725.000	3.725.000	3.383.544	3.383.544	3.383.544
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	10.786	10.786	10.786	283.215	283.215	283.215
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.735.786	3.735.786	3.735.786	3.666.759	3.666.759	3.666.759
Stille Reserven in Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Latente Steuern auf stille Reserven in Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	0	0	0	0	0	0
Latente Steuern auf Immobilienvorräte	0	0	0	0	0	0
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	3.735.786	3.735.786	3.735.786	3.666.759	3.666.759	3.666.759
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-47.552	-47.552	0	-96	-96	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	8.963	8.963	0	2	2	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	351.882	337.157	0	353.714	346.420	0
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-23.929	-23.929	-23.929	-23.932	-23.932	-23.932
Sonstige Firmenwerte	0	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-150	0	0	-187	0
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	0	0	41.394	0	0	-23.053
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	0	0	-10.349	0	0	5.763
Zeitbewertung von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	197.850	67.155	0	193.439	64.537	0
EPRA NAV-Kennzahlen	4.222.999	4.077.429	3.742.902	4.189.887	4.053.503	3.625.538
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	138.280.964	138.280.964	138.280.964	123.292.767	123.292.767	123.292.767
Potenzielle Aktien in Stück	542.812	542.812	542.812	15.583.082	15.583.082	15.583.082
EPRA NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR	30,42	29,37	26,96	30,17	29,19	26,11

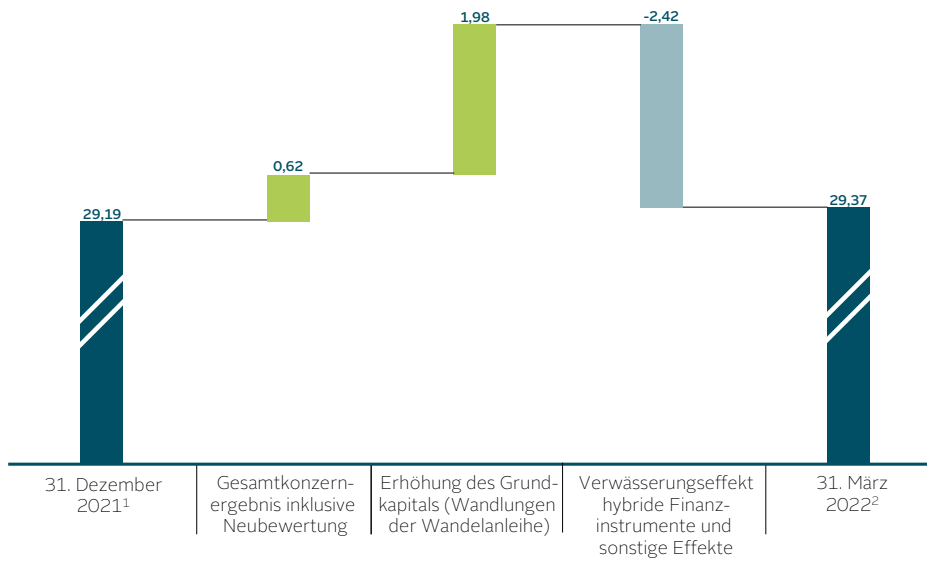
Bei der Berechnung der EPRA-NAV-Kennzahlen wurden potenzielle Aktien, die aus der Wandlung der Wandelanleihe 2017–2024 resultieren würden, als Verwässerungseffekte berücksichtigt, da die Wandelanleihe per 31. März 2022 „im Geld“ war. Die Wandelanleihe wurde im 1. Quartal 2022 bereits in einem sehr hohen Ausmaß gewandelt. Nach dem Berichtszeitraum, am 29. April 2022, wurde der zu diesem Zeitpunkt noch ausstehende Nennbetrag von EUR 7,0 Mio. (bzw. exklusive der von der IMMOFINANZ gehaltenen Wandelanleihen EUR 4,3 Mio.) gemäß den Emissionsbedingungen vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt. Zudem ergaben sich durch die Eigenkapitalkorrektur in Bezug auf die Wandelanleihe 2017–2024 weitere Verwässerungseffekt der hybriden Finanzinstrumente (Wandelanleihen). Der Eigenkapitalanteil reduziert sich dabei über die Laufzeit anhand des Effektivzinssatzes auf null.

Der EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 31. März 2022 um 0,6% auf EUR 29,37 nach EUR 29,19 Ende Dezember 2021. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf das positive Konzernergebnis zurückzuführen (siehe Überleitung folgend). Der EPRA Net Asset Value je Aktie stieg auf EUR 28,99 (31. Dezember 2021: EUR 28,78).

Der IFRS-Buchwert je Aktie lag per Ende März 2022 bei EUR 26,94 (31. Dezember 2021: EUR 27,44).*

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2022: 138.280.964 (unverwässert); Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2021: 123.292.767 (unverwässert)

EPRA NTA Bridge



¹ Aktienanzahl 31. Dezember 2021: 138.875.849 (verwässert)

² Aktienanzahl 31. März 2022: 138.823.776 (verwässert)

EPRA-Ergebnis je Aktie

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück	132.867	123.294
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	72.445	123.063
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	3.912	-2.598
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-578	412
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	0
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-46.647	-9.624
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	8.549	2.179
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	0	5
EPRA-Ergebnis	37.681	113.437
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	0,28	0,92
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	3.443	131
Bewertung S IMMO	0	-85.274
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-741	734
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-446	21.441
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	39.937	50.468
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR	0,30	0,41

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich im 1. Quartal 2022 auf EUR 0,28 nach EUR 0,92, was vor allem auf den geringen Konzerngewinn zurückzuführen ist. Nach unternehmensspezifischer Bereinigung betrug das Ergebnis EUR 0,30 je Aktie.

EPRA-Nettoanfangsrendite

Werte in TEUR	Q1 2022	2021
Immobilienvermögen	4.808.998	4.694.874
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Abzüglich unbebauter Grundstücke	-177.381	-180.051
Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Gesamtimmobilienvermögen	4.631.617	4.514.824
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	174.802	169.742
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.806.419	4.684.566
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	283.354	286.535
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-31.560	-25.159
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	251.794	261.376
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	14.027	19.260
„Topped-up“-Nettojahresmiete	265.821	280.636
EPRA Net Initial Yield in %	5,2	5,6
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %	5,5	6,0

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Die EPRA-Nettoanfangsrendite lag im 1. Quartal 2022 bei 5,2%, die „Topped-up“ NIY bei 5,5%.

EPRA-Leerstandsquote

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	31.03.2022				31.12.2021
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Österreich	237.658	0,1	3,2	3,8	3,2
Deutschland	65.945	0,3	1,5	19,2	20,4
Polen	418.149	0,2	5,8	3,7	3,7
Tschechien	220.862	0,1	2,8	2,4	2,4
Ungarn	225.504	0,1	2,6	4,4	3,7
Rumänien	332.617	0,5	4,6	11,7	8,6
Slowakei	187.972	0,1	2,2	6,4	5,1
Adriatic ¹	313.908	0,0	3,2	1,4	0,7
IMMOFINANZ	2.002.615	1,5	25,8	5,9	5,1

¹ Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	31.03.2022				31.12.2021
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Büro	885.015	1,3	13,3	9,8	8,6
davon myhive	640.490	1,0	9,8	10,7	9,1
Einzelhandel	1.106.365	0,2	12,4	1,8	1,3
davon VIVO!/Shopping Center	312.242	0,1	4,7	2,3	1,7
davon STOP SHOP/Retail Park	783.822	0,1	7,6	1,4	1,1
IMMOFINANZ	2.002.615	1,5	25,8	5,9	5,1

Die EPRA-Leerstandsquote betrug zum 31. März 2022 5,9% (31. Dezember 2021: 5,1%) und erhöhte sich im Bürobereich auf 9,8%. Der Anstieg im Vergleich zum Jahresende 2021 ist überwiegend auf einen von Covid-19 stark betroffenen Einzelmietern in Deutschland sowie auf größere Modernisierungen von Bürogebäuden und den Auszug zweier Großmieter in Rumänien zurückzuführen. Das Retail-Portfolio war mit 1,8% nahezu voll vermietet, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,4% per 31. März 2022 den geringsten Leerstand aufwiesen.

EPRA-Kostenquote

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-12.232	-17.098
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-1.605	-315
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	-13.837	-17.413
Leerstandsaufwand	-2.285	-1.701
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	-11.552	-15.712
Bruttomietelerlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	70.217	74.785
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen	-2.770	-2.954
Bruttomietelerlöse	67.447	71.830
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %	20,5	24,2
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %	17,1	21,9

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich auf 20,5% (Q1 2021: 24,2%), exklusive direkter Leerstandskosten reduzierte sie sich auf 17,1% nach 21,9% im Vorjahreszeitraum. Dies ist vor allem auf Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen zurückzuführen. Die darin berücksichtigten Mietforderungsabschreibungen, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter während der pandemiebedingten Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert werden und beliefen sich lediglich auf EUR -0,4 Mio. (Q1 2021: EUR -6,2 Mio.).

Bei der Berechnung der EPRA-Kostenquote aktiviert die IMMOFINANZ nur jene Ausgaben, die zu einem künftigen wirtschaftlichen Nutzen im Zusammenhang mit der Immobilie führen. Dies ist regelmäßig bei Instandhaltungs- und Ausbaukosten für Immobilienvermögen bzw. Entwicklungskosten für in Bau befindliches Immobilienvermögen der Fall. Gemein- und Betriebskosten werden grundsätzlich nicht aktiviert.

EPRA-Investitionsausgaben

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Akquisitionen	70.560	38.144
Projektentwicklungen	14.576	45.732
Immobilienvermögen	3.283	11.442
davon Zuwachs an vermietbarer Fläche ¹	0	0
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche ¹	1.739	11.380
davon Mieteranreize ¹	1.544	62
davon andere wesentliche nicht zugewiesene Ausgabenarten	0	0
EPRA-Investitionsausgaben	88.420	95.318

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den EPRA-Vorgaben in der Berechnung der Investitionsausgaben berücksichtigt, aufgrund fehlender Werte aber nicht ausgewiesen.

¹ Die Vergleichszahl wurde angepasst.

Die Investitionsausgaben von EUR 88,4 Mio. im 1. Quartal 2022 betrafen durchwegs Immobilien im Alleineigentum der IMMOFINANZ (Q1 2021: 2021: EUR 95,3 Mio.) und wurden vor allem für die strategische Expansion und Projektentwicklungen der Gesellschaft aufgewendet.

Die Akquisitionen betrafen vor allem den Zukauf eines Retail Parks in Italien (Udine).

Die Investitionen in Projektentwicklungen betrafen unter anderem zwei Bürogebäude im myhive am Wienerberg in Wien, einen STOP SHOP Retail Park in der kroatischen Stadt Kaštela sowie ein 2021 erworbenes Bürogebäude im Zentrum von Bukarest, das nun in ein modernes, nachhaltiges myhive-Gebäude modernisiert wird. Weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“.

EPRA Loan to Value

	31.03.2022	31.12.2021	
Werte in TEUR	IMMOFINANZ	S IMMO ¹ (26,49%)	Gesamt (anteilig)
Zuzüglich:			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.871.937	273.299	2.145.236
Wertpapiere	0	0	0
Hybride Finanzinstrumente (inklusive Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Verbindlichkeiten, Optionen, Rentenanleihen)	11.200	0	11.200
Anleihen	982.800	171.918	1.154.718
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung (Termingeschäfte, Swaps, Optionen)	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	0	1.709	1.709
Eigengenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	0	0	0
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0	0	0
Abzüglich:			0
Liquide Mittel	953.583	99.556	1.053.138
Nettoverschuldung	1.912.354	347.371	2.259.725
Zuzüglich:			
Selbst genutzte Immobilien	0	29.360	29.360
Immobilienvermögen (Verkehrswert)	4.799.468	734.292	5.533.760
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	10.149	69	10.218
In Bau befindliches Immobilienvermögen	441.947	20.406	462.353
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0
Forderungen (netto)	48.908	0	48.908
Finanzielle Vermögenswerte	2.964	109.202	112.166
Immobilienvermögen (gesamt)	5.303.436	893.330	6.196.766
EPRA LTV in %	36,1	38,9	36,5

¹ Eigenberechnung auf Basis öffentlich verfügbarer Daten

Der Loan to Value ist eine wichtige Kennzahl zur Beteiligung der Aktionäre, um den Prozentsatz der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien zu bestimmen. Die IMMOFINANZ berichtet daher beginnend mit dem 1. Quartal 2022 erstmals die neue Kennzahl EPRA Loan to Value (EPRA LTV). Der EPRA LTV wird entsprechend den EPRA Best Practices Recommendations berechnet. Die Berechnung des EPRA LTV unterscheidet sich im Wesentlichen durch folgende Punkte im Vergleich zur üblichen Netto-LTV-Berechnung der IMMOFINANZ:

	EPRA LTV	IMMOFINANZ Netto-LTV
Finanzverbindlichkeiten	Nominelle Restschuldstände	Buchwerte
Kurzfristige Forderungen/ Verbindlichkeiten	Netto-Saldo als Vermögenswert oder Schulden berücksichtigt	Keine Berücksichtigung
Wesentliche nicht voll konsolidierte Tochtergesellschaften	Vermögenswerte sowie Schulden werden gemäß Anteil am Gesamtkapital berück- sichtigt	Keine Berücksichtigung außer die Betei- ligung an der S IMMO (Aktienanzahl multi- pliziert mit EPRA NAV je S IMMO-Aktie)

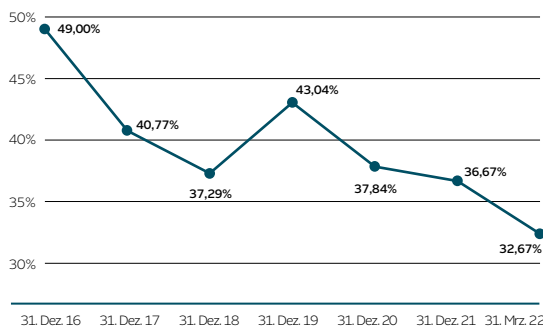
Finanzierung

Die IMMOFINANZ wies zum 31. März 2022 eine robuste Bilanzstruktur mit einer gestärkten Eigenkapitalquote von 52,3% (31. Dezember 2021: 48,1%) sowie einem neuerlich verbesserten Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 32,7% (31. Dezember 2021: 36,7%) auf.

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* beliefen sich zum 31. März 2022 auf EUR 2,9 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 3,1 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) betrugen EUR 953,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 987,1 Mio.). Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag somit bei EUR 1,9 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 2,1 Mrd.). Nach dem Berichtszeitraum kam es Ende April 2022 infolge eines Kontrollwechselereignisses zu Rückzahlungen von Unternehmensanleihen, was insgesamt zu einem Liquiditätsabfluss von EUR 568,8 Mio. führte.

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

Entwicklung des Netto-LTV



Berechnung Netto-LTV per 31. März 2022

Werte in TEUR

Buchwerte der Finanzierungen ¹	2.855.926,0
- Liquide Mittel ²	953.582,6
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	1.902.343,4
Buchwerte der Immobilien ³ & EPRA NAV der S IMMO ⁴	5.822.702,5
Netto-LTV⁵ in %	32,7

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. Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 29,29 pro Aktie per 31. Dezember 2021

⁵ Gemäß den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird beginnend mit dem 1. Quartal 2022 erstmals die neue Kennzahl EPRA Loan to Value im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“ auf Seite 12 veröffentlicht.

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ beliefen sich per 31. März 2022 inklusive der Derivate auf 1,95% p. a. (31. Dezember 2021: 1,92% p. a.). Die Hedging-Quote betrug hohe 85,8% (31. Dezember 2021: 88,8%).

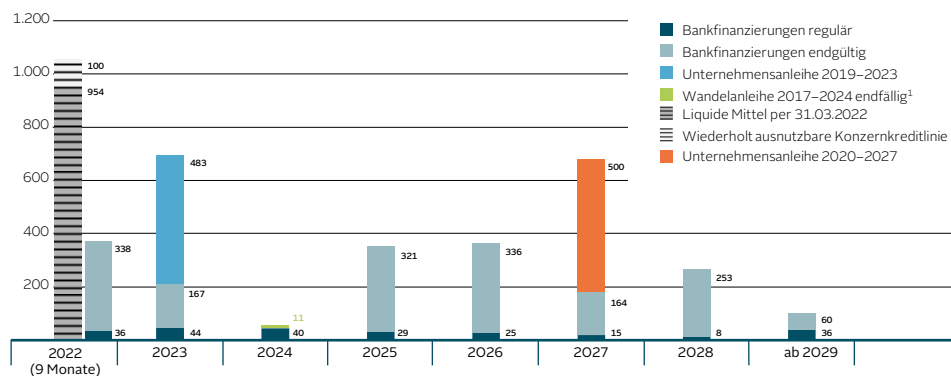
Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag Ende März 3,75 Jahre (2021: 3,75 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 31. März 2022, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2022 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 31. März 2022 auf lediglich EUR 338,1 Mio. Nach dem Berichtszeitraum wurde ein Volumen von EUR 120,0 Mio. langfristig refinanziert und das Volumen der im Jahr 2022 auslaufenden Finanzierungen weiter auf EUR 218,1 Mio. reduziert. Zwecks weiterer Optimierung des Fälligkeitsprofils steht die IMMOFINANZ in laufenden Gesprächen mit ihren finanzierenden Banken hinsichtlich vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen, vor allem für die Geschäftsjahre 2022 und 2023.

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 51,9 Mio.; inklusive IFRS 5

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 31. März 2022

in MEUR

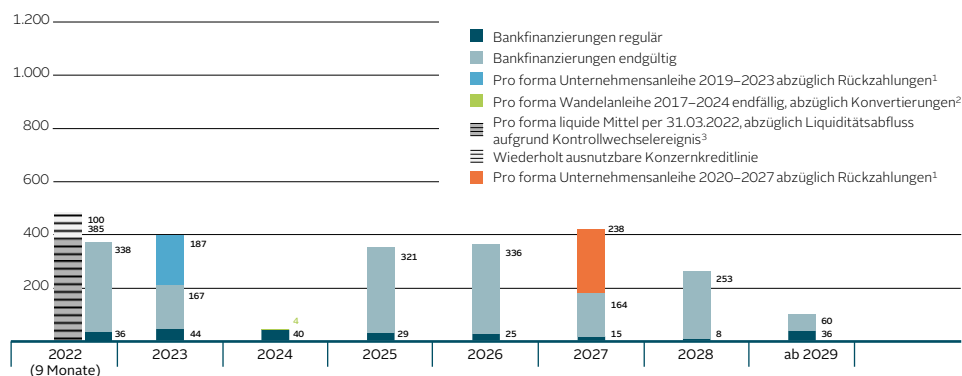


¹ Wandelanleihe 2017–2024 per 31. März 2022 „im Geld“ und bilanziell kurzfristig

Unter Berücksichtigung des nach dem Berichtszeitraum erfolgten Liquiditätsabflusses infolge von Rückzahlungen von Unternehmensanleihen ergibt sich nachstehendes Pro-forma-Fälligkeitsprofil:

Pro-forma-Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 31. März 2022

in MEUR



¹ Pro-forma-Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027 abzüglich Rückzahlungen nach dem 31. März 2022

² Pro-forma-Wandelanleihe 2017–2024 per 31. März 2022 „im Geld“ und bilanziell kurzfristig, abzüglich Wandlungen bis 30. April 2022

³ Pro forma liquide Mittel per 31. März 2022 abzüglich der Rückzahlungen von Unternehmensanleihen aufgrund eines Kontrollwechselergebnisses

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen waren zum 31. März 2022 EUR 1.471,3 Mio. bzw. 28,0% (31. Dezember 2021: EUR 1.476,8 Mio. bzw. 28,6%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Inklusive der ebenfalls unbelasteten S IMMO-Aktien (bewertet zum EPRA NAV) erhöht sich dieser Wert auf EUR 2.022,8 Mio. bzw. 34,7%.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. März 2022 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.03.2022	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Wandelanleihen ²	10.786,3	1,50
Unternehmensanleihen	977.205,1	2,56
Bankverbindlichkeiten ³	1.867.934,6	1,63
IMMOFINANZ	2.855.926,0	1,95

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Wandelanleihe 2017–2024 (Kuponreduktion auf 1,5% nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings): Per Ende April 2022 war nach Wandlungen lediglich noch ein Volumen von EUR 4,3 Mio. (exklusive von der IMMOFINANZ gehaltener Wandelanleihen) ausständig, das von der IMMOFINANZ vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt wurde.

³ Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. März 2022 auf EUR 2.855,9 Mio.; dabei handelte es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen belief sich per 31. März 2022 auf EUR 994,0 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 1.277,3 Mio.). Dabei handelte es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 (Wandlungspreis aktuell: EUR 20,6333), sowie um zwei Benchmark-Unternehmensanleihen, die im Jänner 2019 und im Oktober 2020 emittiert wurden. Das Volumen der ausstehenden Anleihen hat sich durch Kontrollwechselereignisse seit dem Bilanzstichtag deutlich verringert (siehe nachstehende Erläuterungen).

Wandelanleihe 2017–2024

Die IMMOFINANZ wurde am 3. Dezember 2021 mit Stimmrechtsmitteilung gemäß § 130 Börsegesetz 2018 darüber informiert, dass die CPI Property Group (CPIPG) direkt und indirekt über eine Beteiligung von rund 21,4% am damaligen Grundkapital der IMMOFINANZ AG verfügte. Damit hatte die CPIPG eine kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZ AG gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz erlangt. Folglich wurde gemäß den Emissionsbedingungen der Wandlungspreis auf EUR 18,8987 (vor Anpassung: EUR 20,6333) bis zum Kontrollstichtag 19. Jänner 2022 temporär angepasst.

Die Gesamtwandlungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 283,3 Mio. und wurden mit 14.988.197 Stück jungen Aktien bedient. Nach dem Berichtszeitraum bis Ende April 2022 erfolgten weitere Wandlungen in Höhe von EUR 6,9 Mio., wofür 334.410 Stück junge Aktien ausgegeben wurden. Aufgrund des stark reduzierten Volumens kündigte die IMMOFINANZ die Wandelanleihe 2017–2024 am 29. April 2022 gemäß Emissionsbedingungen vorzeitig zur Rückzahlung. Per Ende April war nur noch ein Nennbetrag von EUR 4,3 Mio. (exklusive von der IMMOFINANZ gehaltener Wandelanleihen) ausstehend.

Kontrollwechselereignis Unternehmensanleihen

Infolge des mehrheitlichen Anteilserwerbs durch die CPIPG trat Anfang März 2022 ein Kontrollwechselereignis ein. Dieses berechnete die Gläubiger der Unternehmensanleihe 2019–2023 und der Unternehmensanleihe 2020–2027 zur Ausübung eines Verkaufsrechts zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen bis zum Verkaufstag am 25. April 2022. Insgesamt dienten Inhaber der Unternehmensanleihe mit Laufzeit 2023 ein Nominale von EUR 295,7 Mio. sowie der Unternehmensanleihe mit Laufzeit 2027 ein Nominale von EUR 262,2 Mio. der IMMOFINANZ zum Rückkauf an. Die Rückzahlung erfolgte am 27. April 2022 und führte zu einem Liquiditätsabfluss von EUR 568,8 Mio. Unter Berücksichtigung der Rückzahlungen reduzierte sich das ausstehende Nominale der Anleihen somit per Ende April auf EUR 424,9 Mio.

	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 31.12.2021 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2022 in TEUR	Nominale per 31.03.2022 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	1,50 ¹	294.500	-283.300	11.200
IMMOFINANZ			2,55	1.277.300	-283.300	994.000

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

Im 1. Quartal 2019 erhielt die IMMOFINANZ AG das langfristige Emittenten-Rating BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings. Im Zuge des jährlichen Review-Prozesses bestätigte S&P Global Ratings im Jänner 2022 Rating und Ausblick.

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 31.03.2022 in %
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 60,0	31,7
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 45,0	14,7
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0	327,6

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

Portfoliobericht

Innovation, Ertragsstärke und Krisenresistenz

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ blieb per Ende März 2022 gegenüber dem Jahresende 2021 stabil bei EUR 5,2 Mrd. Die Portfoliostrategie des Konzerns basiert auf klar definierten Marken sowie flexiblen und innovativen Angeboten mit hoher Kundenorientierung. Damit erfüllt die IMMOFINANZ die Bedürfnisse von Mietern und Konsumenten im Einzelhandels- und von Mietern und deren Mitarbeitern im Bürobereich. Der Vermietungsgrad lag per 31. März 2022 mit 94,4% (31. Dezember 2021: 95,1%) auf hohem Niveau. Sehr positiv entwickelten sich die um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen bereinigten Like-for-like-Mieterlöse, die im 1. Quartal 2022 um 4,3% zulegten (EUR 64,0 Mio. nach EUR 61,4 Mio. im 1. Quartal 2021). Im Bürobereich belief sich der Zuwachs dabei auf 2,9% und im Retail sogar auf 5,6%, was vor allem auf die verbesserte Pandemielage zurückzuführen ist. Im Berichtszeitraum sorgte zwar eine ansteckendere Covid-19-Mutation für teils sehr hohe Infektionszahlen, aufgrund der bereits fortgeschrittenen Immunität der Bevölkerung kam es allerdings zu keinen Lockdowns mehr.

Immobilienportfolio

Zum 31. März 2022 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 225 Objekte* (31. Dezember 2021: 225 Objekte), vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Adriatic, mit einem Portfoliowert von EUR 5.242,0 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 5.160,8 Mio.). Davon entfielen mit EUR 4.622,4 Mio. bzw. 88,2% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den

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

Projektentwicklungen sind EUR 441,9 Mio. bzw. 8,4% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 177,6 Mio. bzw. 3,4% entfiel auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte beinhalten.

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio konsequent nach klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus: **myhive** steht für internationale, flexible Bürolösungen, **STOP SHOP** für krisenresiliente Retail Parks und **VIVO!** für Einkaufszentren. Per Ende März 2022 entfielen 80,1% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 85,7% der Mieterlöse (Q1 2022) auf Immobilien dieser drei Marken. Weitere 11,4% des Buchwerts bildeten Bürogebäude, die an Einzelmietern vergeben waren. Die größten Objekte sind hier der City Tower in Wien, der an den österreichischen Staat vermietet ist, und FLOAT in Düsseldorf. Darüber hinaus wurde im Jahr 2021 die Expansion in den Bereich nachhaltiges und leistbares Wohnen eingeleitet. Mit der Marke **On Top Living** sollen STOP SHOP Retail Parks mit smarten Wohnungen in Holzmodulbauweise überbaut werden. Hier sind erste Pilotprojekte in mehreren Ländern in Vorbereitung.

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. auf einer internen Bewertung. Die bilanzierten Immobilienwerte enthalten darüber hinaus aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte.

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestands-immobilien in MEUR	Projekt-entwicklungen in MEUR	Pipeline-projekte in MEUR ¹	Immobilien-portfolio in MEUR	Immobilien-portfolio in %
Österreich	31	818,3	100,8	29,7	948,9	18,1
Deutschland	5	470,0	163,6	0,6	634,2	12,1
Polen	25	980,6	3,5	0,0	984,1	18,8
Tschechien	20	562,4	2,4	0,0	564,8	10,8
Ungarn	23	383,6	72,4	2,7	458,8	8,8
Rumänien	36	618,3	67,5	86,7	772,5	14,7
Slowakei	21	326,2	0,0	1,2	327,3	6,2
Adriatic ²	63	463,1	31,6	47,4	542,2	10,3
Weitere Länder ³	1	0,0	0,0	9,4	9,4	0,2
IMMOFINANZ	225	4.622,4	441,9	177,6	5.242,0	100,0
in %		88,2	8,4	3,4	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, Kroatien und Italien

³ Türkei

Zukäufe

Die IMMOFINANZ setzte im 1. Quartal 2022 die strategische Expansion ihrer erfolgreichen und krisenresistenten Retail-Park-Marke STOP SHOP fort und erwarb in Udine ihren zweiten Standort im Nordosten von **Italien**. Mit rund 33.000 m² ist dies damit der größte Retail Park im STOP SHOP Portfolio.

Investitionen

Im 1. Quartal 2022 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio insgesamt auf EUR 90,2 Mio., nachdem der Vorjahrswert EUR 97,8 Mio. betragen hatte.

Verkäufe

Im 1. Quartal 2022 wurden Immobilien im Ausmaß von EUR 2,5 Mio. (inklusive gemäß IFRS 5 zur Veräußerung gehaltener Immobilien; Q1 2021: EUR 24,8 Mio.) verkauft. Darunter befanden sich vor allem nicht strategiekonforme Grundstücke in der Türkei.

Bestandsimmobilien

Zum 31. März 2022 wiesen die 157 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.622,4 Mio. auf (31. Dezember 2021: 153 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.506,2 Mio. Buchwert). Davon entfielen 59,3% auf den Büro- und 40,3% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte in den Märkten Polen (EUR 980,6 Mio.), Österreich (EUR 818,3 Mio.) und Rumänien (EUR 618,3 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 2.002.615 m² (31. Dezember 2021: 1.939.581 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 marktüblichen mietfreien 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 mit 94,4% auf einem hohen Niveau (31. Dezember 2021: 95,1%; 31. März 2021: 94,5%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,9% (31. Dezember 2021: 5,1%; 31. März 2021: 5,9%). 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 7). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen lag trotz eines unverändert herausfordernden Marktumfelds bei rund 56.700 m² (exklusive sonstiger Bestandsimmobilien). Insgesamt entfielen davon 23.000 m² auf Neuvermietungen sowie 33.700 m² auf Verlängerungen. Die durchschnittliche, nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) lag per 31. März 2022 stabil bei 4,4 Jahren (31. Dezember 2021: 4,3 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien gesamt

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
12	14	17	14	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.

* 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 m²	Vermietete Fläche in m²	Vermietungsgrad in %
Österreich	24	818,3	17,7	237.658	229.127	96,4
Deutschland	2	470,0	10,2	65.945	51.997	78,8
Polen	24	980,6	21,2	418.149	402.190	96,2
Tschechien	19	562,4	12,2	220.862	216.256	97,9
Ungarn	19	383,6	8,3	225.504	216.821	96,1
Rumänien	14	618,3	13,4	332.617	286.199	86,0
Slowakei	20	326,2	7,1	187.972	177.412	94,4
Adriatic ¹	35	463,1	10,0	313.908	310.102	98,8
IMMOFINANZ	157	4.622,4	100,0	2.002.615	1.890.105	94,4

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2022 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorsreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	9,4	4,6 (4,7)	327,7	0,9	1,5	40,0
Deutschland	3,0	2,6 (2,7)	210,1	0,8	1,0	44,7
Polen	15,5	6,3 (6,8)	477,9	1,3	1,9	48,7
Tschechien	7,7	5,5 (5,7)	306,0	1,3	1,5	54,4
Ungarn	6,9	7,2 (7,3)	192,8	1,4	1,8	50,3
Rumänien	11,1	7,2 (7,6)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	6,0	7,4 (7,7)	176,2	1,3	1,8	54,0
Adriatic ¹	8,9	7,7 (7,8)	97,1	1,8	1,9	21,0
IMMOFINANZ	68,5	5,9 (6,2)	1.787,9	1,2	1,6	38,7
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,6		80,1	1,4	1,7	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	0,1		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen	0,0		988,0	0,0	2,5	
IMMOFINANZ	70,2		2.855,9	1,2	2,0	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR	5.242,0
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ³ in MEUR	571,1
Liquide Mittel ⁴ in MEUR	-953,6
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR	0,0
IMMOFINANZ in MEUR	1.902,3
Netto-LTV in %	32,7

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

² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

³ 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 29,29 pro Aktie per 31. Dezember 2021

⁴ Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Like-for-like-Mieterlöse um mehr als 4% gestiegen

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse im 1. Quartal 2022 deutlich um 4,3% auf EUR 64,0 Mio. nach EUR 61,4 Mio. im 1. Quartal 2021. Dabei zeigte die Mehrzahl der Märkte – angeführt von Österreich – eine positive Entwicklung. Der leichte Rückgang in Rumänien ist vor allem auf den Auszug zweier größerer Büromieter in Bukarest zurückzuführen, die Flächen befinden sich in der Wiedervermietung. Insgesamt legten die Like-for-like-Mieterlöse im Bürobereich um 2,9% und im Bereich Retail sogar auf 5,6% zu, was vor allem auf die verbesserte Pandemielage zurückzuführen ist.

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1 2022 in MEUR	Mieterlöse Q1 2021 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	23	748,2	18,0	8,7	7,7	1,0
Deutschland	1	257,4	6,2	2,1	2,0	0,0
Polen	24	980,6	23,6	15,5	15,2	0,3
Tschechien	19	562,4	13,5	7,7	7,0	0,8
Ungarn	19	383,6	9,2	6,9	6,5	0,4
Rumänien	12	575,3	13,9	10,2	10,9	-0,6
Slowakei	20	326,2	7,9	6,0	5,6	0,4
Adriatic	28	318,4	7,7	6,9	6,6	0,4
IMMOFINANZ	146	4.152,0	100,0	64,0	61,4	2,6
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				6,2		
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 Q1 2022 in MEUR	Mieterlöse Q1 2021 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Büro	41	2.431,7	58,6	29,7	28,9	0,8
davon myhive	26	1.537,2	37,0	20,5	20,0	0,6
Einzelhandel	105	1.720,3	41,4	34,3	32,5	1,8
davon VIVO!/Shopping Center	10	670,0	16,1	13,1	12,7	0,4
davon STOP SHOP/Retail Park	93	1.039,2	25,0	21,0	19,7	1,3
Sonstige	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	146	4.152,0	100,0	64,0	61,4	2,6

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 44 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ belief sich zum 31. März 2022 auf EUR 2.741,0 Mio. (31. Dezember 2021: 42 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.713,0 Mio. Buchwert) und repräsentierte somit 59,3% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 46,4% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 1. Quartal 2022. Aus regionaler Sicht war die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 702,3 Mio.), Österreich (EUR 669,1 Mio.) und Deutschland (EUR 470,0 Mio.) vertreten.

Nach der Umgliederung einer Büroprojektentwicklung in Bestandsimmobilien betrug die vermietbare Fläche zum 31. März 2022 885.015 m² (31. Dezember 2021: 866.700 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2022: EUR 31,8 Mio.) wies das Büroportfolio eine Bruttorendite von 4,6% bzw. von 5,0% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.846,5 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 4,9% bzw. 5,3% auf Basis der Mietvorschreibung.

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende März auf 89,3% (31. Dezember 2021: 90,6%; 31. März 2021: 91,3%). Die Kernmärkte Österreich, Polen, Tschechien, Ungarn, Slowakei und Adriatic wiesen dabei sehr hohe Vermietungsgrade zwischen 90,2% (Slowakei) und 97,5% (Adriatic) aus. Die darunter liegende Auslastung in Deutschland ist auf die Flächenreduktion eines von Covid-19 stark betroffenen Einzelmieters zurückzuführen. Es gelang der IMMOFINANZ, einen Teil der zuvor vom Mieter genutzten Flächen in Deutschland unter geringem Kostenaufwand umzubauen, sodass diese nun als flexibles myhive-Produkt angeboten werden können. In Rumänien sind größere Modernisierungen von Bürogebäuden sowie der Auszug zweier Großmieter für den temporär gesunkenen Vermietungsgrad verantwortlich. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergab sich für das Büroportfolio eine Leerstandsquote von 9,8% (31. Dezember 2021: 8,6%).

Die Büros der Marke myhive waren zu 89,4% vermietet. Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürobereich lag im 1. Quartal 2022 bei rund 28.900 m². Rund 10.000 m² entfielen auf Neuvermietungen und rund 18.900 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio wies eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 23,3% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 3,3% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* betrug per 31. März 2022 unverändert 4,0 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 %
14	16	23	12	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.

Eine Übersicht über die Büroimmobilien der IMMOFINANZ finden Sie unter <https://immofinanz.com/de/buro-immobilien/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	44	2.741,0	100,0	885.015	789.969	89,3
davon myhive	29	1.846,5	67,4	640.490	572.704	89,4

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2022 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	31,8	4,6 (5,0)	1.148,6	1,1	1,5	41,9
davon myhive	22,6	4,9 (5,3)	775,9	1,2	1,7	42,0

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Bestandsimmobilien Einzelhandel

Der Buchwert der 112 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich belief sich per 31. März 2022 auf EUR 1.865,1 Mio. (31. Dezember 2021: 111 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.793,1 Mio. Buchwert) und umfasste somit 40,3% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 53,0% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 1. Quartal 2022. Die regional größten Märkte waren Adriatic (Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien) mit EUR 434,8 Mio., Rumänien mit EUR 342,1 Mio. und Polen mit EUR 278,2 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.184,0 Mio. und eine Bruttorendite von 7,8% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 7,9%. Die Shopping Center der Marke VIVO! bildeten einen Buchwert von EUR 670,0 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 7,8% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,2%.

Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2022: EUR 36,3 Mio.) wies das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 7,8% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,0% auf. Die vermietbare Fläche betrug 1.106.365 m² (31. Dezember 2021: 1.072.881 m²). Der Vermietungsgrad lag per 31. März 2022 bei hohen 98,4% (31. Dezember 2021: 98,7%; 31. März 2021: 97,4%). Die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! waren zu 98,7% bzw. 97,8% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich belief sich im 1. Quartal 2022 auf

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

rund 27.800 m². Rund 13.000 m² entfielen auf Neuvermietungen und 14.800 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld geschaffen. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 4,2% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT* lag per 31. März 2022 stabil bei 4,5 Jahren (31. Dezember 2021: 4,6 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Einzelhandel

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
11	13	14	16	17	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.

Eine Übersicht über die Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ 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	112	1.865,1	100,0	1.106.365	1.088.900	98,4
davon VIVO!/ Shopping Center	10	670,0	35,9	312.242	305.485	97,8
davon STOP SHOP/ Retail Park	100	1.184,0	63,5	783.822	773.424	98,7
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2022 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	36,3	7,8 (8,0)	639,3	1,4	1,8	34,3
davon VIVO!/ Shopping Center	13,1	7,8 (8,2)	213,2	1,2	1,6	31,8
davon STOP SHOP/ Retail Park	23,0	7,8 (7,9)	426,1	1,5	2,0	36,0

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exklusive unbefristeter Verträge

Projektentwicklungen

Per 31. März 2022 wiesen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 441,9 Mio. auf. Dies entspricht 8,4% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2021: EUR 474,3 Mio. bzw. 9,2%). Davon entfielen EUR 428,7 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 13,3 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Darunter sind etwa fünf STOP SHOP Projekte. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 716,6 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 186,0 Mio. bzw. EUR 185,9 Mio., gefolgt von Rumänien mit EUR 167,3 Mio. Dabei handelt es sich um die Fertigstellung des myhive Medienhafen Alto in Düsseldorf sowie um die Modernisierung von drei bestehenden Büroimmobilien. In Bukarest wird das im 1. Quartal 2021 erworbene myhive Victoriei in ein hochwertiges und nachhaltiges Bürogebäude der flexiblen Premium-Marke myhive umgebaut und das Bestandsgebäude myhive Victoria Park wird umfassend modernisiert und ebenfalls in das flexible myhive-Bürokonzept integriert. In der Region Adriatic entstehen mehrere Retail Parks der Marke STOP SHOP, ebenso ein Retail Park in Polen. In Ungarn wurde das Budapester Bürogebäude myhive Haller Garden einem Refurbishment unterzogen.

Projekt- entwicklungen	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 Vollauslastung in MEUR	Erwartete Yield nach Fertigstel- lung in % ¹
Österreich	4	100,8	23,5	77,4	42.686	185,9	7,6	4,3
Deutschland	1	163,6	38,2	7,3	21.707	186,0	6,5	3,8
Polen	1	3,5	0,8	6,3	6.732	9,9	0,8	7,9
Ungarn	1	72,4	16,9	6,6	33.896	79,0	5,6	7,1
Rumänien	2	66,9	15,6	95,3	52.341	167,3	11,8	7,3
Adriatic ²	8	21,4	5,0	65,8	56.380	88,7	6,9	7,9
Aktive Projekte	17	428,7	100,0	258,7	213.742	716,6	39,2	5,7
Projekte in Vorbereitung	6	13,3						
IMMOFINANZ	23	441,9						

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

² Kroatien, Serbien

Pipelineprojekte

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. März 2022 wiesen sie einen Buchwert von EUR 177,6 Mio. bzw. 3,4% des Gesamtimmobilienportfolios auf (31. Dezember 2021: EUR 180,3 Mio. bzw. 3,5%). Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte lag mit einem Volumen von EUR 86,7 Mio. in Rumänien. 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 betrugen per 31. März 2022 EUR 9,5 Mio. und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2021: EUR 9,0 Mio.). Für diese Immobilien wurden bereits Kaufverträge unterzeichnet. Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen.

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.03.2022	31.12.2021
Immobilienvermögen	3.1	4.850.302	4.736.375
In Bau befindliches Immobilienvermögen		441.946	474.311
Sonstige Sachanlagen		5.873	5.836
Immaterielle Vermögenswerte		24.079	24.120
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	3.2	537.715	521.476
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		36.977	38.663
Steuererstattungsansprüche		9	8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		60.488	17.382
Latente Steuererstattungsansprüche		5.425	6.380
Langfristiges Vermögen		5.962.814	5.824.551
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		130.222	130.305
Steuererstattungsansprüche		7.843	7.057
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.3	9.530	9.030
Immobilienvorräte		619	619
Liquide Mittel		953.583	987.146
Kurzfristiges Vermögen		1.101.797	1.134.157
Aktiva		7.064.611	6.958.708
Grundkapital		138.282	123.294
Kapitalrücklagen		4.831.032	4.565.709
Eigene Aktien		-23	-23
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-196.389	-190.119
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.047.904	-1.115.317
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.724.998	3.383.544
Nicht beherrschende Anteile		-28.160	-32.926
Eigenkapital		3.696.838	3.350.618
Finanzverbindlichkeiten		1.057.146	2.441.603
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		25.540	28.006
Steuerschulden		2	2
Rückstellungen		16.914	16.776
Latente Steuerschulden		279.603	274.213
Langfristige Verbindlichkeiten		1.379.205	2.760.600
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		10.786	283.216
Finanzverbindlichkeiten		1.839.941	411.820
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		92.751	110.978
Steuerschulden		14.898	10.719
Rückstellungen		30.192	30.757
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.988.568	847.490
Passiva		7.064.611	6.958.708

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2022	Q1 2021
Mieterlöse	4.1	70.217	74.783
Weiterverrechnete Betriebskosten		26.656	21.962
Sonstige Umsatzerlöse		310	478
Umsatzerlöse		97.183	97.223
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-12.231	-17.096
Betriebskostenaufwendungen		-31.032	-25.232
Ergebnis aus Asset Management		53.920	54.895
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.3	577	-413
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4.4	-4.124	1.092
Sonstige betriebliche Erträge	4.5	584	910
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.6	-12.900	-10.114
Operatives Ergebnis		38.057	46.370
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	4.7	-715	981
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		37.342	47.351
Finanzierungsaufwand	4.8	-16.981	-20.024
Finanzierungsertrag	4.8	723	655
Wechselkursveränderungen		739	-734
Sonstiges Finanzergebnis	4.8	45.929	8.923
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		17.313	90.867
Finanzergebnis	4.8	47.723	79.687
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		85.065	127.038
Laufende Ertragsteuern		-5.550	-3.097
Latente Ertragsteuern		-7.136	-877
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		72.379	123.064
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0
Konzernergebnis		72.379	123.064
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		72.445	123.063
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-66	1
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,55	1,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,55	0,91

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2022	Q1 2021
Konzernergebnis		72.379	123.064
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-1.568	-1.200
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.568	-1.200
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.2	0	0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	1.360	801
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.592	1.030
davon Ertragsteuern		-232	-229
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-208	-399
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-450	-179
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-600	-237
davon Ertragsteuern		150	58
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	1.585	7.426
davon Änderungen im Geschäftsjahr		2.113	9.901
davon Ertragsteuern		-528	-2.475
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		1.135	7.247
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		927	6.848
Gesamtkonzernergebnis		73.306	129.912
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		73.372	129.911
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-66	1

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2022	Q1 2021
Konzernergebnis vor Steuern		85.065	127.038
Neubewertungen von Immobilienvermögen	4.7	3.058	-2.814
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		0	58
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		274	6.223
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-17.313	-90.868
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-47.310	-10.212
Zinsensaldo		17.223	19.293
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-3.509	-1.973
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		37.488	46.745
Gezahlte Ertragsteuern		-1.163	-1.149
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		36.325	45.596
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		1.290	-68.016
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-20.834	-2.952
Veränderungen von Rückstellungen		2.837	-454
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		19.618	-25.826
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-84.999	-55.857
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-2.189	-23.765
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		3.841	0
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-876	-381
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		2.619	25.828
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	4.020	3.439
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		362	62
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-77.222	-50.674
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		128.884	3.865
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-83.798	-44.254
Derivate		-2.108	-2.395
Gezahlte Zinsen		-18.538	-20.777
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe		0	-2.400
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-200	-8.501
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		24.240	-74.462
Währungsdifferenzen		-199	-433
Veränderung der liquiden Mittel		-33.563	-151.395
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		987.146	1.047.085
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		0	4.333
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		987.146	1.051.418
Endbestand an liquiden Mitteln		953.583	900.023
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.3	0	2.803
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		953.583	897.220

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	
Stand zum 31. Dezember 2021		123.294	4.565.709	-23	
Sonstiges Ergebnis			7.197		
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis			7.197		
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen		14.988	258.126		
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					
Stand zum 31. März 2022		138.282	4.831.032	-23	
Stand zum 31. Dezember 2020		123.294	4.702.527	-156.328	
Sonstiges Ergebnis					
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					
Stand zum 31. März 2021		123.294	4.702.527	-156.328	

Kumuliertes übriges Eigenkapital								
	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-6.669	-408	-2.462	-180.580	-1.115.317	3.383.544	-32.926	3.350.618
	-6.048	-14	1.150	-1.358		927		927
					72.445	72.445	-66	72.379
	-6.048	-14	1.150	-1.358	72.445	73.372	-66	73.306
						273.114		273.114
					-5.032	-5.032	4.832	-200
	-12.717	-422	-1.312	-181.938	-1.047.904	3.724.998	-28.160	3.696.838
	-12.522	-408	-3.843	-177.909	-1.367.228	3.107.583	-23.876	3.083.707
	7.247		814	-1.213		6.848		6.848
					123.063	123.063	1	123.064
	7.247		814	-1.213	123.063	129.911	1	129.912
					-2.668	-2.668	-5.834	-8.502
	-5.275	-408	-3.029	-179.122	-1.246.833	3.234.826	-29.709	3.205.117

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 31. März 2022 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2022 bis 31. März 2022 (Q1 2022) aufgestellt.

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2021 verwiesen. Dieser bildet die Basis für die vorliegende Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ.

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

2. Entwicklung des Konsolidierungskreises

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises in Q1 2022 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2021	176	0	7	183
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	1	0	0	1
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verschmelzungen	-1	0	0	-1
Liquidationen	-2	0	0	-2
Stand zum 31. März 2022	174	0	7	181
davon ausländische Unternehmen	125	0	0	125
davon in Liquidation	6	0	0	6

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2022
Anfangsbestand	4.736.375
Währungsänderungen	-1.681
Zugänge	75.578
Abgänge	-2.476
Neubewertung	-579
Umbuchungen	43.085
Endbestand	4.850.302

Die Zugänge des Immobilienvermögens im 1. Quartal 2022 betreffen im Wesentlichen den Erwerb des Fachmarktzentrums Terminal Nord in Italien. Umbuchungen betreffen die Umgliederungen vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen in Rumänien und die Abgänge durch den Verkauf von Grundstücken in der Türkei. Informationen zur Neubewertung siehe 4.7.

3.2 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betrug zum 31. März 2022 EUR 537,7 Mio., davon entfielen EUR 532,8 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 27,33. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betrugen EUR 17,3 Mio., davon entfielen EUR 15,1 Mio. auf die S IMMO AG.

Aufgrund der Börsenkursentwicklung der S IMMO-Aktie lagen per 31. März 2022 objektive Hinweise auf eine Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO AG vor. Daher wurde ein Wertminderungstest durchgeführt, bei dem der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten in Höhe von EUR 494,8 Mio. ermittelt wurde. Da der Buchwert der S IMMO-Beteiligung per 31. März 2022 bereits über dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten liegt, wurde keine Aufwertung vorgenommen. Ebenso wurde auch keine Abwertung vorgenommen, da zum Stichtag keine objektiven Hinweise auf Wertminderung vorlagen.

3.3 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2021 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in Q1 2022 keine Veräußerungen abgeschlossen. Für die zum 31. Dezember 2021 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und zum 31. März 2022 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 31. März 2022 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.03.2022	Buchwert zum 31.12.2021
Immobilienvermögen	9.530	9.030
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9.530	9.030

3.4 Eigenkapital

Per 31. März 2022 wurden 14.988.197 Aktien aus bedingtem Kapital an die Inhaber der 2024 fälligen Wandelschuldverschreibungen infolge der Ausübung von Wandlungsrechten ausgegeben. Aus diesen Wandlungen resultierte eine Umgliederung von EUR 273,1 Mio. von den Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in das Eigenkapital.

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Q1 2022 Summe
Büroflächen	25.570	31	374	25.975
Einzelhandelsflächen	1.630	34.083	4	35.717
Sonstige Flächen	4.832	914	10	5.756
davon Parkplatzflächen	2.857	96	0	2.953
davon Lagerflächen	945	93	8	1.046
davon Hotel	417	0	0	417
davon Werbung und Telekommunikation	348	685	2	1.035
davon andere	265	40	0	305
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	1.425	1.300	44	2.769
Summe	33.457	36.328	432	70.217

Werte in TEUR	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Q1 2021 Summe
Büroflächen	33.570	36	58	33.664
Einzelhandelsflächen	1.291	30.902	0	32.193
Sonstige Flächen	5.052	838	82	5.972
davon Parkplatzflächen	2.979	68	62	3.109
davon Lagerflächen	1.069	107	0	1.176
davon Hotel	221	0	0	221
davon Werbung und Telekommunikation	440	619	3	1.062
davon andere	343	44	17	404
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	1.647	1.298	9	2.954
Summe	41.560	33.074	149	74.783

Der Rückgang der Mieterlöse von Büroflächen ist im Wesentlichen auf einen Einmaleffekt von erhaltenen Abschlagszahlungen für vorzeitige Flächenrückgaben im Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen.

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Provisionsaufwendungen	-55	-53
Instandhaltungsaufwendungen	-3.115	-2.373
Hauseigentümbetriebskosten	-4.778	-4.492
Immobilienmarketing	-753	-762
Personalaufwand aus Asset Management	-1.612	-1.100
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-641	-539
Ausbaukosten	-804	-1.294
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-369	-6.195
Sonstiger Aufwand	-104	-288
Summe	-12.231	-17.096

Bedingt durch Covid-19 wurden im 1. Quartal 2021 Zugeständnisse an Mieter erteilt. Die Zugeständnisse wurden in großer Mehrheit rückwirkend erteilt und bilanziell als Forderungsabschreibungen berücksichtigt. Der Rückgang im Geschäftsjahr 2022 ist durch den Entfall der Wertberichtigungen begründet.

4.3 Erlöse aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Büro	0	20.021
Einzelhandel	10	0
Sonstige	2.463	4.787
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	2.473	24.808
Abzüglich Buchwertabgänge	-2.473	-24.808
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Verkaufsprovisionen	-5	-166
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-111	-231
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-130	-208
Sonstige Aufwendungen	-32	-24
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-278	-629
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 4.7)	855	216
Summe	577	-413

Die Veräußerungen im aktuellen Quartal betrafen Grundstücke in der Türkei.

4.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-1	0
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	94	0
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	94	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.241	-526
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 4.7)	-2.976	1.618
Summe	-4.124	1.092

Das negative Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen ist auf gestiegene Baukosten zurückzuführen.

4.5 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Weiterverrechnungen	0	1
Versicherungsvergütungen	76	22
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	169	479
Rückvergütung für Pönalen	11	0
Übrige	328	408
Summe	584	910

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Verwaltungsaufwendungen	-25	-1
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-4.168	-1.837
Pönalen	-811	-2
Steuern und Gebühren	-11	-203
Werbung	-839	-743
EDV- und Kommunikationsaufwand	-417	-426
Gutachten	-93	-202
Personalaufwand	-4.874	-5.144
Sonstige Abschreibungen	-473	-408
Übrige	-1.189	-1.148
Summe	-12.900	-10.114

Der Anstieg für Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen ist vor allem auf ein konzernweites Digitalisierungsprojekt und Aufwendungen im Zusammenhang mit Übernahmeangeboten der CPI Property Group und der S IMMO zurückzuführen.

4.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Werte in TEUR			Q1 2022			Q1 2021
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	4.358	-5.295	-937	8.828	-7.847	981
In Bau befindliches Immobilienvermögen	227	-3.203	-2.976	9.106	-7.488	1.618
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.316	-461	855	553	-337	216
Summe	5.901	-8.959	-3.058	18.487	-15.672	2.815

4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-14.879	-17.628
Für derivative Finanzinstrumente	-2.102	-2.396
Summe Finanzierungsaufwand	-16.981	-20.024
Für finanzielle Forderungen AC	723	655
Summe Finanzierungsertrag	723	655
Wechselkursveränderungen	739	-734
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-717	-1
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	47.363	9.625
Ausschüttungen	3	0
Forderungszu- und -abschreibungen	0	167
Negativzinsen auf liquide Mittel	-720	-868
Sonstiges Finanzergebnis	45.929	8.923
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	17.313	90.867
Summe	47.723	79.687

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

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

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

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 22. April 2022 gab die IMMOFINANZ bekannt, dass Radka Doehring zum Vorstandsmitglied bestellt wurde. Der Vorstand der IMMOFINANZ setzt sich seit 1. Mai 2022 aus Radka Doehring, Dietmar Reindl und Stefan Schönauer zusammen.

Aufgrund des Kontrollwechselereignisses dienten Inhaber der Unternehmensanleihe mit Laufzeit 2023 ein Nominale von EUR 295,7 Mio. sowie der Unternehmensanleihe mit Laufzeit 2027 ein Nominale von EUR 262,2 Mio. zum Rückkauf an. Das Recht, die Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, konnte von den Anleiheinhabern bis zum 25. April 2022 ausgeübt werden und betraf ein Nominale von insgesamt EUR 982,8 Mio., weshalb die Anleihen per 31. März 2022 zur Gänze als kurzfristig gezeigt werden. Das Kontrollwechselereignis führte letztlich insgesamt zu einem Liquiditätsabfluss von rund EUR 568,8 Mio.

Die Höhe des Liquiditätsabflusses hat Auswirkungen auf den von der IMMOFINANZ gegebenen Ausblick zur Geschäftsentwicklung im Jahr 2022 in Bezug auf das Portfoliowachstum auf rund EUR 6 Mrd., auf das Ziel eines FFO 1 (vor Steuern) von mehr als EUR 135 Mio. und folglich auch auf die Höhe der Dividendenzahlungen für die Geschäftsjahre 2021 und 2022. Diese Guidance wurde zurückgenommen und der Vorstand wird die voraussichtliche Geschäftsentwicklung neu bewerten.

Am 29. April 2022 gab die IMMOFINANZ bekannt, die im Jänner 2017 begebenen Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 297,2 Mio. gemäß § 5 (c) der Emissionsbedingungen vorzeitig zu kündigen. Zum Zeitpunkt dieser Mitteilung wurden bereits Wandlungsrechte in Aktien aus Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von EUR 290,2 Mio. ausgeübt. Daher sind aktuell nur noch Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 7,0 Mio. ausstehend. Dies entspricht weniger als 20% des Gesamtnennbetrags der ursprünglich ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen. Der Wahl-Rückzahlungstag ist der 27. Juni 2022 und der Wandlungspreis beträgt EUR 20,6333.

Die laufende kriegerische Auseinandersetzung in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation haben dazu geführt, dass am 15. April 2022 vereinbarte Zahlungsströme für offene Kaufpreisforderungen aus dieser Region nicht planmäßig geleistet werden konnten. Zum aktuellen Zeitpunkt ist das Management nicht in der Lage, den Zeithorizont der Verzögerung verlässlich einzuschätzen; von einer Erfüllung der Verpflichtung wird zum aktuellen Zeitpunkt ausgegangen.

Finanzkalender 2022

2. Juli 2022	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 29. ordentlichen Hauptversammlung
12. Juli 2022	29. ordentliche Hauptversammlung
14. Juli 2022	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
15. Juli 2022	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
18. Juli 2022	Erwarteter Dividendenzahlag
24. August 2022 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2022
25. August 2022	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2022
23. November 2022 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2022
24. November 2022	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2022

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse

Impressum

Fotos und Illustrationen: IMMOFINANZ AG, GoodStudio

Konzept und Gestaltung: Male Huber Friends GmbH und Rosebud,
inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 4–36)

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