

1. Quartal 2023

Konzernzwischenmitteilung



– IMMOFINANZ –
GROUP

IMMOFINANZ
Starkes Portfolio.
Attraktive Märkte.
Hohes Potenzial.



Inhalt

Konzernzwischenmitteilung

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

Kennzahlen

Ergebnis

		Q1 2023	Q1 2022	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	128,4	70,2	82,9
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	104,9	53,9	94,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-5,1	0,6	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-1,4	-4,1	67,0
Operatives Ergebnis	in MEUR	82,5	38,1	≥ +100,0
Neubewertungen	in MEUR	-9,1	-3,1	≤ -100,0
EBIT	in MEUR	77,4	37,3	≥ +100,0
Finanzergebnis	in MEUR	-48,5	47,7	n. a.
EBT	in MEUR	28,9	85,1	-66,1
Konzernergebnis	in MEUR	18,4	72,4	-74,5
FFO 1 vor Steuern ¹	in MEUR	72,5	34,4	≥ +100,0
FFO 1 je Aktie vor Steuern ^{1,2}	in EUR	0,53	0,26	≥ +100,0

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

² Anzahl der berücksichtigten Aktien: 137.973.098 für Q1 2023 und 132.867.405 für Q1 2022

Vermögen

		31.03.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.503,7	9.890,4	-3,9
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	50,1	47,9	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.075,9	3.501,1	-12,1
Liquide Mittel ¹	in MEUR	741,2	684,7	8,3
Loan to Value (netto)	in %	37,6	40,7	n. a.
Gearing	in %	65,8	75,1	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	2,7	2,6	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4,3	4,3	0,0

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Immobilienvermögen

		31.03.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		550	627	-12,3
Vermietbare Fläche	in m ²	3.372.218	3.531.706	-4,5
Vermietungsgrad	in %	92,2	92,9	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	6,5	6,5	n. a.
Rendite Mietvorschreibung ^{1,2}	in %	6,9	6,7	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	7.944,8	8.363,8	-5,0
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	2.106,3	2.016,8	4,4

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

² Rendite Mietvorschreibung exklusive S IMMO

EPRA

		31.03.2023	31.12.2022	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value ¹	in MEUR	4.441,8	4.554,4	-2,5
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie ¹	in EUR	32,19	33,01	-2,5
EPRA Net Tangible Assets ¹	in MEUR	3.994,8	4.114,4	-2,9
EPRA Net Tangible Assets je Aktie ¹	in EUR	28,95	29,82	-2,9
EPRA Net Disposal Value ¹	in MEUR	3.869,3	3.832,8	1,0
EPRA Net Disposal Value je Aktie ¹	in EUR	28,04	27,78	1,0
EPRA-Leerstandsquote ²	in %	7,2	6,5	n. a.
EPRA Loan to Value	in %	40,3	42,5	n. a.
		Q1 2023	Q1 2022	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis ¹	in MEUR	44,6	37,4	19,4
EPRA-Ergebnis je Aktie ¹	in EUR	0,32	0,28	13,8
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen ¹	in MEUR	41,8	39,5	5,8
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen ¹	in EUR	0,30	0,30	0,8
EPRA Net Initial Yield	in %	6,1	3,5	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	6,3	3,7	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	17,6	20,5	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	15,6	17,1	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	53,6	88,4	-39,4

¹ Die Vergleichszahl wurde angepasst.

² Die EPRA-Leerstandsquote (exklusive S IMMO) basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios.

Aktienkennzahlen

		31.03.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,68	27,47	0,8
Ultimokurs der Aktie	in EUR	12,93	11,62	11,3
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	55,3	62,2	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		138.668.683	138.669.711	0,0
davon Anzahl eigene Aktien		695.585	695.585	0,0
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	1.793,0	1.611,3	11,3
		Q1 2023	Q1 2022	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	0,16	0,55	-70,0
Ergebnis je Aktie (verwässert) ¹	in EUR	0,16	0,55	-70,0

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien (unverwässert/verwässert): 137.973.098 für Q1 2023 und 132.867.405 für Q1 2022

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. Personenbezogene Bezeichnungen in diesem Finanzbericht beziehen sich auf alle Geschlechter in gleicher Weise.

Konzern- zwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ weist für das 1. Quartal 2023 kräftige Zuwächse bei den Mieterlösen und ihren operativen Ergebnissen aus. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie auf Immobilienzukäufe zurückzuführen. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um rund 83% auf EUR 128,4 Mio. Mehr als verdoppelt haben sich das operative Ergebnis auf EUR 82,5 Mio. und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft auf EUR 72,5 Mio.

Das Finanzergebnis drehte auf EUR -48,5 Mio. ins Minus (Q1 2022: EUR 47,7 Mio.). Dies resultierte vor allem aus unbaren Bewertungseffekten. Zudem wurden die Ergebnisanteile der S IMMO infolge der Vollkonsolidierung nicht länger im Finanzergebnis erfasst. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ im Startquartal 2023 einen Konzerngewinn von EUR 18,4 Mio. bzw. einen Gewinn je Aktie in Höhe von EUR 0,16.

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Mieterlöse	128.423	70.217
Ergebnis aus Asset Management	104.936	53.920
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	-662	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.085	577
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.359	-4.124
Sonstige betriebliche Erträge	2.793	584
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.164	-12.900
Operatives Ergebnis	82.459	38.057
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-5.089	-715
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	77.370	37.342
Finanzergebnis	-48.513	47.723
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	28.857	85.065
Konzernergebnis	18.440	72.379

Die Mieterlöse der IMMOFINANZ Group erhöhten sich im 1. Quartal um 82,9% auf EUR 128,4 Mio. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie auf die im zurückliegenden Jahr getätigten Zukäufe von Retail-Immobilien zurückzuführen. Das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich überproportional zum Anstieg der Mieterlöse um 94,6% auf EUR 104,9 Mio. (Q1 2022: EUR 53,9 Mio.).

Bei Immobilienverkäufen im Volumen von EUR 471,8 Mio. belief sich das Ergebnis aus Immobilienverkäufen auf EUR -5,1 Mio. (Q1 2022: EUR 0,6 Mio.). Dabei handelte es sich vor allem um strategiekonforme Transaktionen der S IMMO in Deutschland, die IMMOFINANZ setzte im Startquartal mit dem Verkauf einer weiteren Büroimmobilie in Wien ihre Portfoliooptimierung fort. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung betrug EUR -1,4 Mio. (Q1 2022: EUR -4,1 Mio.) und reflektiert die Marktentwicklung sowie gestiegene Baukosten.

Das operative Ergebnis konnte mehr als verdoppelt werden und erreichte EUR 82,5 Mio. (Q1 2022: EUR 38,1 Mio.). Auch das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag nach Berücksichtigung marktbedingter Immobilienbewertungen in Höhe von EUR -5,1 Mio. um mehr als 100% über dem Vorjahreswert und betrug EUR 77,4 Mio. (Q1 2022: EUR 37,3 Mio.).

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich vor allem infolge der Vollkonsolidierung der S IMMO sowie gestiegener Finanzierungskosten auf EUR -39,8 Mio. (Q1 2022: EUR -17,0 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis drehte aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR -24,8 Mio. (Q1 2022: EUR 45,9 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum im 1. Quartal rückläufig waren. Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten entwickelten sich allerdings positiv und trugen wesentlich zum Finanzierungsertrag in Höhe von EUR 10,6 Mio. (Q1 2022: EUR 0,7 Mio.) bei. Nachdem der Anteil der S IMMO nicht mehr nach der Equity-Methode bilanziert wurde, reduzierten sich die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 1,6 Mio. (Q1 2022: 17,3 Mio.). Das Finanzergebnis lag somit bei EUR -48,5 Mio. (Q1 2022: EUR 47,7 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR 28,9 Mio. (Q1 2022: EUR 85,1 Mio.). Nach Berücksichtigung leicht gesunkener Ertragsteuern von EUR -10,4 Mio. (Q1 2022: EUR -12,7 Mio.) lag das Konzernergebnis somit bei EUR 18,4 Mio. (Q1 2022: EUR 72,4 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR 0,16 (Q1 2022: EUR 0,55).

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2023: 137.973.098 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2022: 132.867.405

Funds from Operations (FFO)

Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) erhöhte sich überproportional zum Anstieg der Mieterlöse und des Ergebnisses aus Asset Management um 110,4% auf EUR 72,5 Mio. (Q1 2022: EUR 34,4 Mio.). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,53 (Q1 2022: EUR 0,26) unter Berücksichtigung einer leicht höheren Aktienanzahl gegenüber dem Vergleichszeitraum (siehe dazu Tabelle unten).

In der Berechnung des FFO 1 sind Dividendenzahlungen der SIMMO nicht länger enthalten, da diese Beteiligung nunmehr vollkonsolidiert wird.

Werte in TEUR	GuV Q1 2023	Anpassung	FFO Q1 2023	FFO Q1 2022
Ergebnis aus Asset Management	104.936	-57	104.879	53.980
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	-662	3.189	2.527	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.085	5.085	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.359	1.359	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	2.793	-18	2.775	578
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.163	302	-17.861	-9.655
Operatives Ergebnis	82.460	9.860	92.319	44.904
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-5.089	5.089	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	77.371	14.948	92.319	44.904
Finanzierungsaufwand	-39.834			
Finanzierungsertrag	10.559			
Wechselkursveränderungen	4.022			
Sonstiges Finanzergebnis	-24.816			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.555			
Finanzergebnis	-48.513	28.656	-19.857	-10.468
FFO 1 vor Steuern (exklusive S IMMO)			72.462	34.436
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exklusive S IMMO) in EUR			0,53	0,26
Dividenden von S IMMO			0	0
FFO 1 vor Steuern			72.462	34.436
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR			0,53	0,26
Anzahl der Aktien (laut EPS-Berechnung) für die Berechnung			137.973.098	132.867.405

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.03.2023	in %	31.12.2022	in %
Immobilienvermögen	7.662.146		7.707.196	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	213.463		198.500	
Selbst genutzte Immobilien	231.646	86,6	231.827	87,9
Immobilienvorräte	4.939		4.963	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ¹	121.201		548.484	
Sonstige Vermögenswerte	279.975	2,9	301.867	3,1
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	31.942	0,3	36.284	0,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	217.164	2,3	208.491	2,1
Liquide Mittel	741.229	7,8	652.750	6,6
Aktiva	9.503.705	100,0	9.890.362	100,0
Eigenkapital	4.764.840	50,1	4.741.552	47,9
Finanzverbindlichkeiten	3.876.308	40,8	4.167.470	42,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	252.676	2,7	256.613	2,6
Sonstige Verbindlichkeiten	76.919	0,8	177.064	1,8
Latente Steuerschulden	532.962	5,6	547.663	5,5
Passiva	9.503.705	100,0	9.890.362	100,0

¹ Umfasst neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die Bilanzsumme der IMMOFINANZ Group lag per 31. März 2023 bei EUR 9,5 Mrd. Davon entfielen rund EUR 8,2 Mrd. oder 86,6% auf das Immobilienportfolio. Der leichte Rückgang im Vergleich zum Jahresende ist vor allem eine Folge von Verkäufen. Die liquiden Mittel erhöhten sich auf EUR 741,2 Mio.

Auf der Passivseite kam es unter anderem durch die im Jänner erfolgte Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019–2023 zu einem Rückgang der Finanzverbindlichkeiten auf EUR 3,9 Mrd.

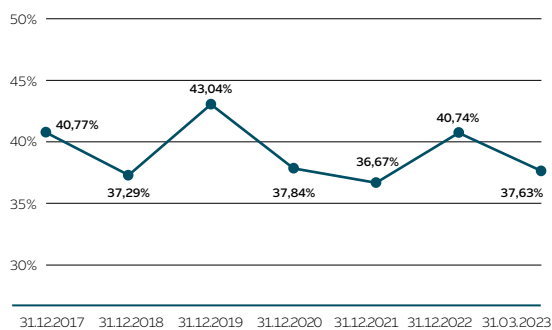
Mit einer neuerlich erhöhten Eigenkapitalquote auf 50,1% (31. Dezember 2022: 47,9%) weist die IMMOFINANZ Group eine sehr solide Bilanzstruktur auf.

Finanzierung

Am 27. Dezember 2022 erwarb die IMMOFINANZ weitere Aktien der S IMMO von der CPI Property Group (CPIPG) und erhöhte ihren Anteil damit auf 50% plus eine Aktie. Im Zuge der Vollkonsolidierung der S IMMO werden die wesentlichen Kennzahlen in diesem Kapitel inklusive der Daten der S IMMO AG ausgewiesen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen, sofern sie sich auf das 1. Quartal 2022 oder den Stichtag 31. März 2022 beziehen, ist somit nur bedingt möglich.

Die IMMOFINANZ Group wies zum 31. März 2023 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 50,1% (31. Dezember 2022: 47,9%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 37,6% (31. Dezember 2022: 40,7%) auf. Die Finanzverbindlichkeiten* beliefen sich per 31. März 2023 auf insgesamt EUR 3,8 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 4,2 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 741,2 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, reduzierte sich auf EUR 3,1 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 3,5 Mrd.).

Entwicklung des Netto-LTV der IMMOFINANZ Group



Berechnung Netto-LTV der IMMOFINANZ Group per 31. März 2023

Werte in TEUR	
Buchwerte der Finanzierungen ¹	3.817.184,4
- Liquide Mittel ²	-741.235,1
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	3.075.949,3
Buchwerte der Immobilien ³	8.175.216,4
Netto-LTV in %	37,6

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

Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ Group inklusive Derivate lagen per 31. März 2023 bei 2,67% p. a. (31. Dezember 2022: 2,60% p. a.). Der Anstieg ist primär auf die gestiegenen Marktzinssätze zurückzuführen. Die Hedging-Quote lag bei hohen 89,0% (31. Dezember 2022: 87,0%).

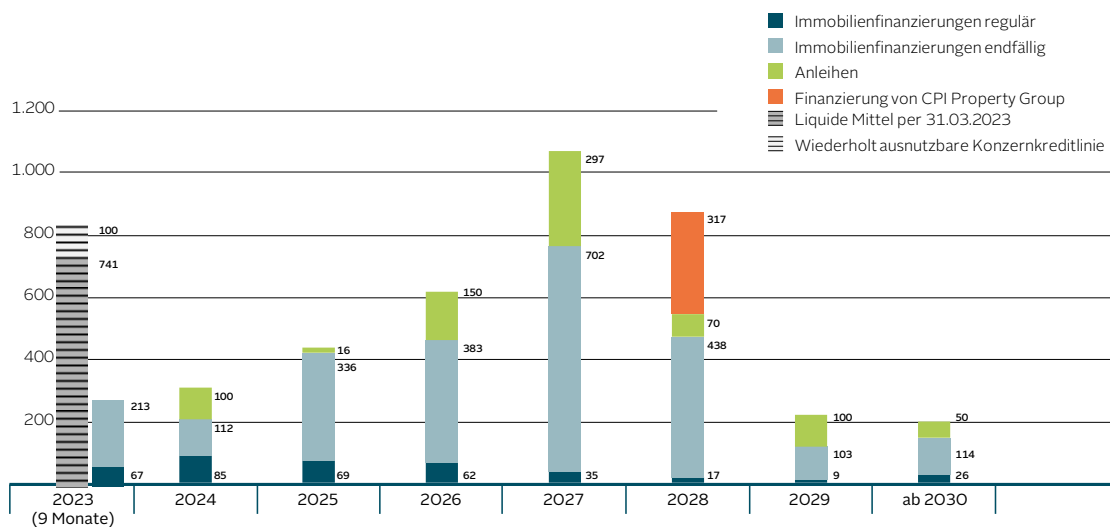
Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group lag unverändert bei 4,25 Jahren. Die nachstehenden Grafiken zeigen das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group (inklusive S IMMO) sowie der IMMOFINANZ (exklusive S IMMO) per 31. März 2023 geordnet nach Jahren.

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 59,1 Mio.; inklusive IFRS 5

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group

nach Geschäftsjahren per 31. März 2023, in MEUR

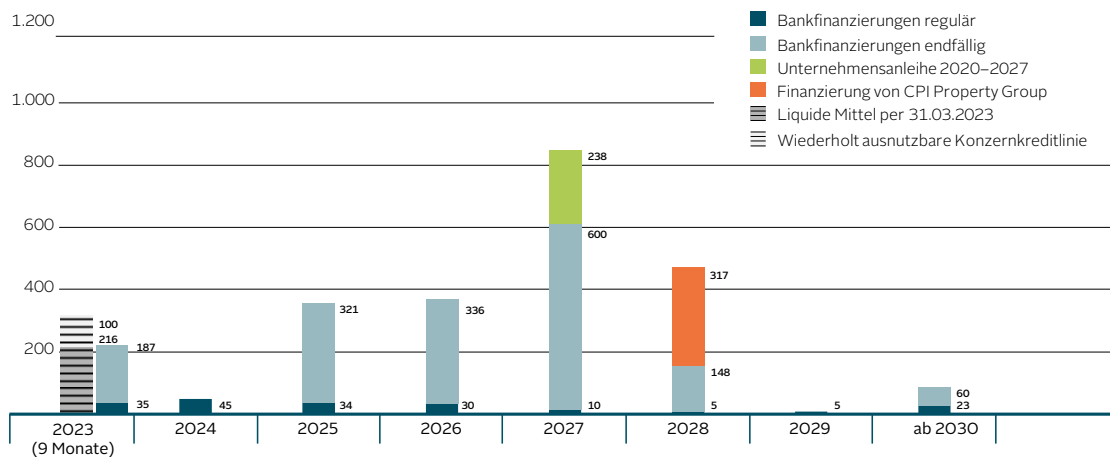


Das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group entspricht der Strategie einer ausgewogenen Fälligkeitsstruktur.

Die im März 2020 abgeschlossene unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. kann optional bis 30. Juni 2024 beansprucht werden. Die Kreditlinie war zum Berichtsstichtag nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ

nach Geschäftsjahren per 31. März 2023, in MEUR



Unbelastetes Immobilienvermögen der IMMOFINANZ Group

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z.B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen waren zum 31. März 2023 EUR 2.106,3 Mio. bzw. 25,8% (31. Dezember 2022: EUR 2.016,8 Mio. bzw. 23,5%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. März 2023 setzten sich diese wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.03.2023	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Unternehmensanleihen IMMOFINANZ	235.511,6	2,50
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten ²	2.151.829,1	3,11
S IMMO	1.429.843,7	2,04
IMMOFINANZ Group	3.817.184,4	2,67

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten per 31. März 2023 auf EUR 3.817,2 Mio. Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. Die IMMOFINANZ Group setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

Anleihen der IMMOFINANZ Group

Zum 31. März 2023 setzte sich das ausstehende Nominale aus Anleihen der IMMOFINANZ Group wie folgt zusammen:

Anleihe	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 31.12.2022 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2023 in TEUR	Nominale per 31.03.2023 in TEUR
Unternehmensanleihe	XS1935128956	27.01.2023	n. a.	187.100	-187.100	0
Unternehmensanleihe	XS2243564478	15.10.2027	2,50	237.800	0	237.800
IMMOFINANZ			2,50¹	424.900	-187.100	237.800
Unternehmensanleihe	AT0000A2UVR4	11.01.2027	1,25	25.059	n. a.	25.059
Unternehmensanleihe	AT0000A2MKW4	04.02.2028	1,75	70.450	n. a.	70.450
Unternehmensanleihe	AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,00	100.000	n. a.	100.000
Unternehmensanleihe	AT0000A285H4	22.05.2026	1,88	150.000	n. a.	150.000
Unternehmensanleihe	AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,75	100.000	n. a.	100.000
Unternehmensanleihe	AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,88	50.000	n. a.	50.000
Unternehmensanleihe	AT0000A1DVK5	21.04.2027	3,25	34.199	n. a.	34.199
Unternehmensanleihe	AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,25	15.890	n. a.	15.890
S IMMO			2,05¹	545.597		545.597
IMMOFINANZ Group			2,19¹	970.497		783.397

¹ Gewichteter Kupon in % auf Basis Nominale per 31. März 2023

Anleihen der IMMOFINANZ

Das ausstehende Nominale aus Anleihen der IMMOFINANZ (exklusive S IMMO) reduzierte sich infolge der Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019–2023 auf EUR 237,8 Mio. deutlich (31. Dezember 2022: EUR 424,9 Mio.).

Aufgrund der Gruppenzugehörigkeit zur CPIPG entschied die IMMOFINANZ im März 2023 aus Effizienzgründen, ihr Einzelrating von S&P Global Ratings zurückzulegen.

Im Zusammenhang mit der Emission 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 31.03.2023 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 60,0	39,9
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 45,0	23,8
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	325,0

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

Portfoliobericht

Fokus auf Einzelhandelsimmobilien und flexible Bürolösungen

Die Portfoliostrategie der IMMOFINANZ basiert auf ihren erfolgreichen Marken sowie flexiblen und innovativen Angeboten mit hoher Kundenorientierung. Nach der mehrheitlichen Übernahme durch die CPI Property Group (CPIPG) stellte die IMMOFINANZ im Juni 2022 eine aktualisierte Strategie vor, wonach das wertschaffende Wachstum mit einem starken Fokus auf Einzelhandelsimmobilien und Bürolösungen fortgesetzt werden soll. Die Marktposition bei Retail Parks in Europa soll durch Zukäufe und Neuerrichtungen unter der erfolgreichen und resilienten Marke STOP SHOP weiter gefestigt werden. Beim Büroportfolio liegt der Fokus unverändert auf den Hauptstädten der Kernmärkte der IMMOFINANZ. Darüber hinaus sollen Immobilien im Wert von rund EUR 1 Mrd. verkauft und die Erlöse in Immobilien mit höherer Rendite in den Kernmärkten der IMMOFINANZ reinvestiert oder für die Rückführung von Verbindlichkeiten verwendet werden. Nach erfolgreichen Transaktionen umfasst die Verkaufspipeline aktuell noch rund EUR 760 Mio. (exklusive S IMMO). Außerdem prüft die S IMMO derzeit den Verkauf von Assets im Wert von mehr als EUR 500 Mio. in Deutschland.

Im 1. Quartal hat die IMMOFINANZ Group erfolgreich Immobilien mit einem Volumen von EUR 471,8 Mio. verkauft. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen der S IMMO in Deutschland.

Ein aktives Portfoliomanagement stellt sicher, dass die Immobilien nicht nur für die Mieter attraktiv sind, sondern auch in sozialer Hinsicht und aus ökologischer Perspektive im Einklang mit dem Prinzip der Nachhaltigkeit stehen. Damit wird die IMMOFINANZ auch künftig die Bedürfnisse von Mietern und Konsumenten im Einzelhandels- sowie von Mietern und deren Mitarbeitern im Bürobereich erfüllen.

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group

Zum 31. März 2023 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group (IMMOFINANZ inklusive S IMMO) 550 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 7.944,8 Mio. (31. Dezember 2022: 627 Immobilien bzw. EUR 8.363,8 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.495,6 Mio. bzw. 94,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien* mit einer vermietbaren Fläche* von 3,4 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen* sind EUR 213,5 Mio. bzw. 2,7% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 235,7 Mio. bzw. 3,0% entfiel auf Pipelineprojekte*, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die Hotels der S IMMO im Eigenbetrieb (Vienna Marriott und Budapest Marriott) mit einer Gesamtmietfläche von 47.277 m² werden im Portfoliobericht nicht berücksichtigt.

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.

Die Aufstockung des Anteils an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie wurde zum Jahresende 2022 abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden per 31. März 2023 sowohl Vermögenswerte und Schulden der S IMMO als auch Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

* Anders als bisher werden Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, seit dem 1. Halbjahr 2022 im Portfoliobericht mitberücksichtigt (31. März 2023: EUR 121,2 Mio.; Details siehe Kapitel 3.2 in den ergänzenden Informationen). In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Immobilien allerdings aufgrund von Unwesentlichkeit nicht enthalten.

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	28	753,4	68,7	23,1	845,2	10,6
Deutschland	5	569,2	0,0	4,6	573,8	7,2
Polen	31	1.000,6	9,4	0,0	1.010,0	12,7
Tschechien	48	678,3	0,0	0,0	678,3	8,5
Ungarn	19	225,8	0,0	2,7	228,5	2,9
Rumänien	34	634,9	67,8	79,3	782,0	9,8
Slowakei	36	449,5	0,0	1,3	450,8	5,7
Adriatic ²	62	512,0	50,9	39,1	602,0	7,6
Weitere Länder ³	1	0,0	0,0	15,0	15,0	0,2
S IMMO	286	2.671,9	16,7	70,6	2.759,2	34,7
IMMOFINANZ Group	550	7.495,6	213,5	235,7	7.944,8	100,0
in %		94,3	2,7	3,0	100,0	

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

¹ Inklusive Immobilienvorräte

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

³ Türkei

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ

Zum 31. März 2023 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ (IMMOFINANZ exklusive S IMMO) 264 Objekte* (31. Dezember 2022: 265 Objekte) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Adriatic (Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien) mit einem Portfoliowert* von EUR 5.185,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 5.199,6 Mio.). Davon entfiel mit EUR 4.823,7 Mio. bzw. 93,0% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien* mit einer vermietbaren Fläche* von 2,2 Mio. m². Den Projektentwicklungen* sind EUR 196,8 Mio. bzw. 3,8% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 165,1 Mio. bzw. 3,2% entfiel auf Pipelineprojekte*. Per 31. März 2023 entfiel ein Anteil von 51,6% auf Büros und 46,6% auf Einzelhandelsimmobilien.

Verkäufe der IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ setzte im 1. Quartal 2023 die strategischen Immobilienverkäufe fort. Darunter befanden sich unter anderem die Wiener Büroimmobilie Bureau am Belvedere mit knapp 9.000 m², das im März erfolgreich an einen österreichischen Investor verkauft wurde.

Darüber hinaus unterzeichnete die IMMOFINANZ im Februar 2023 eine Absichtserklärung über den Verkauf mehrerer Büroimmobilien am Standort Wienerberg an die S IMMO. Es handelt sich um sechs Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 128.000 m² sowie eine Projektentwicklung mit rund 20.000 m² Fläche, die im Sommer 2023 fertiggestellt wird. Das Transaktionsvolumen umfasst rund EUR 411 Mio.

Da die IMMOFINANZ eine kontrollierende Beteiligung in Höhe von 50% plus einer Aktie an der S IMMO hält, ergeben sich aus diesen Transaktionen mit der S IMMO keine Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

Weiters verkaufte die IMMOFINANZ nach dem Berichtszeitraum ein Grundstück in der Türkei und vollzog damit den Austritt aus diesem Markt.

* Anders als bisher werden Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, seit dem 1. Halbjahr 2022 im Portfoliobericht mitberücksichtigt (31. März 2023: EUR 121,2 Mio.; Details siehe Kapitel 3.2 in den ergänzenden Informationen). In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Immobilien allerdings aufgrund von Unwesentlichkeit nicht enthalten.

Der Buchwert des gesamten Immobilienportfolios setzte sich zum 31. März 2023 wie folgt zusammen:

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ nach Marken und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	49	2.487,8	135,3	51,3	2.674,4	51,6
davon myhive	28	1.477,7	135,3	0,0	1.613,0	31,1
davon Büro Sonstige	21	1.010,1	0,0	51,3	1.061,4	20,5
Einzelhandel	198	2.318,5	60,3	38,7	2.417,5	46,6
davon VIVO!/ Shopping Center	10	683,7	0,0	0,0	683,7	13,2
davon STOP SHOP/ Retail Park	162	1.509,3	60,3	28,4	1.598,0	30,8
davon Einzelhandel Sonstige	26	125,5	0,0	10,3	135,8	2,6
Sonstige	17	17,4	1,2	75,1	93,7	1,8
IMMOFINANZ	264	4.823,7	196,8	165,1	5.185,6	100,0

¹ Inklusive Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 4,7 Mio.

Immobilienportfolio der S IMMO

Das Immobilienportfolio der S IMMO – ohne selbst genutzte Hotelimmobilien – bestand zum 31. März 2023 aus 286 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.759,2 Mio. (31. Dezember 2022: 362 Immobilien bzw. EUR 3.164,2 Mio. Buchwert) sowie einer vermietbaren Fläche von 1,2 Mio. m².

Für weiterführende Informationen zum Immobilienportfolio verweisen wir auf die Zwischenmitteilung für das 1. Quartal 2023 der S IMMO.

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group

Zum 31. März 2023 wiesen die 454 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 7.495,6 Mio. auf (31. Dezember 2022: 530 Immobilien bzw. EUR 7.936,0 Mio. Buchwert). Davon entfielen 33,2% auf Büros, 30,9% auf den Einzelhandelsbereich und 35,6% auf die S IMMO. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Polen (EUR 1.000,6 Mio.), Österreich (EUR 753,4 Mio.) und Tschechien (EUR 678,3 Mio.) sowie auf der S IMMO (EUR 2.671,9 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 3.372.218 m². Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 6,5% auf. Der Vermietungsgrad lag mit 92,2% auf hohem Niveau (31. Dezember 2022: 92,9%).

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group nach Segmenten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	23	753,4	10,1	234.373	229.981	98,1
Deutschland	3	569,2	7,6	87.652	63.221	72,1
Polen	30	1.000,6	13,3	436.425	412.115	94,4
Tschechien	48	678,3	9,0	279.219	269.108	96,4
Ungarn	16	225,8	3,0	169.239	167.458	98,9
Rumänien	15	634,9	8,5	339.575	281.936	83,0
Slowakei	35	449,5	6,0	264.239	253.775	96,0
Adriatic ¹	38	512,0	6,8	341.239	338.777	99,3
S IMMO	246	2.671,9	35,6	1.220.257	1.093.045	89,6
IMMOFINANZ Group	454	7.495,6	100,0	3.372.218	3.109.416	92,2

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2023 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	10,2	5,4 (5,7)	395,9	4,4	2,4	52,5
Deutschland	4,1	2,9 (3,1)	244,1	4,3	3,0	42,9
Polen	16,8	6,7 (7,3)	520,1	4,8	2,7	52,0
Tschechien	10,4	6,1 (6,3)	249,2	4,4	2,1	36,7
Ungarn	5,1	9,0 (9,3)	108,1	4,9	1,7	47,9
Rumänien	12,1	7,6 (8,1)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	9,1	8,1 (8,4)	182,7	4,5	2,5	40,7
Adriatic ¹	11,4	8,9 (9,0)	93,5	4,9	4,4	18,3
S IMMO	42,8	6,4 (n. a.)	931,4	4,3	2,0	34,9
IMMOFINANZ Group	121,8	6,5 (6,9³)	2.725,1	4,5	2,4	36,4

Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	0,8		40,7	4,4	3,9	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	5,9		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen IMMOFINANZ	0,0		553,0	6,0	4,5	
Konzernfinanzierungen S IMMO	0,0		498,4			
IMMOFINANZ Group	128,4		3.817,2	4,7	2,7	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR						7.944,8
Liquide Mittel ⁴ in MEUR			-741,2			
Immobilienwert selbst genutzter Immobilien S IMMO						230,5
IMMOFINANZ Group in MEUR			3.076,0			8.175,3
Netto-LTV in %						37,6

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

² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

³ Rendite Mietvorschreibung exklusive S IMMO

⁴ Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ

Zum 31. März 2023 wiesen die 208 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.823,7 Mio. auf (31. Dezember 2022: 208 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.852,1 Mio. Buchwert). Davon entfielen 51,6% auf Büros und 48,1% auf den Einzelhandelsbereich. Die vermietbare Fläche betrug 2.151.961 m² (31. Dezember 2022: 2.153.386 m²). Die Immobilien wiesen eine Bruttorendite von 6,6% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,9% 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 93,7% unverändert auf hohem Niveau (31. Dezember 2022: 94,3%; 31. März 2022: 94,4%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 7,2% (31. Dezember 2022: 6,5%; 31. März 2022: 5,9%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis von geschätzter Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios. Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen lag im 1. Quartal 2023 exklusive sonstiger Bestandsimmobilien bei rund 32.700 m². Insgesamt entfielen davon 18.500 m² auf Neuvermietungen sowie 14.200 m² auf Verlängerungen. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) lag unverändert bei 3,5 Jahren.

Mietauslaufprofil der IMMOFINANZ – Bestandsimmobilien gesamt

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (in GLA-Flächen¹; exklusive S IMMO):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
13	15	16	16	13	19	7

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

Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ mit deutlichem Plus von 9,8%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse im 1. Quartal 2023 erneut deutlich um 9,8% bzw. EUR 6,1 Mio. auf EUR 69,0 Mio. nach EUR 62,8 Mio. im 1. Quartal 2022. Dabei zeigten alle Kernmärkte – angeführt von Rumänien und Österreich – eine positive Entwicklung. Insgesamt legten die Like-for-like-Mieterlöse im Bürobereich um 10,0% und jene im Einzelhandelsbereich um 9,6% zu. Treibender Faktor war dabei vor allem die Indexierung der Mietverträge.

* Durchschnittliche nach Mieterlöse gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term). Zur Berechnung wird bei befristeten Verträgen entweder das Laufzeitende oder – so vorhanden – die Laufzeit bis zur Break-Option (Sonderkündigungsrecht des Mieters) berücksichtigt. Bei unbefristeten Verträgen werden mindestens zwei Jahre als Restlaufzeit berücksichtigt, oder ein längerer Zeitraum, falls die Break Option erst später als nach zwei Jahren greift. Durch eine Änderung der Berechnungsgrundlage ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen nur bedingt möglich.

Bestandsimmobilien like-for-like der IMMOFINANZ nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1 2023 in MEUR	Mieterlöse Q1 2022 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in %
Österreich	22	721,3	17,5	10,0	8,7	1,2	14,3
Deutschland	2	422,5	10,3	3,6	3,0	0,6	19,5
Polen	24	971,8	23,6	16,2	15,5	0,7	4,7
Tschechien	18	485,7	11,8	7,1	6,6	0,5	7,9
Ungarn	14	194,4	4,7	4,3	4,1	0,2	4,6
Rumänien	13	591,5	14,4	11,6	10,3	1,3	12,3
Slowakei	20	332,3	8,1	6,8	6,0	0,8	14,1
Adriatic ²	34	402,1	9,8	9,3	8,6	0,7	8,7
IMMOFINANZ	147	4.121,6	100,0	69,0	62,8	6,1	9,8

Bestandsimmobilien like-for-like der IMMOFINANZ nach Assetklassen und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1 2023 in MEUR	Mieterlöse Q1 2022 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in %
Büro	36	2.283,0	55,4	29,5	26,8	2,7	10,0
davon myhive	23	1.419,6	34,4	20,6	18,8	1,8	9,4
davon Büro Sonstige	13	863,4	20,9	8,9	8,0	0,9	11,3
Einzelhandel	111	1.838,6	44,6	39,5	36,0	3,5	9,6
davon VIVO!/Shopping Center	10	683,7	16,6	14,2	13,1	1,1	8,6
davon STOP SHOP/Retail Park	99	1.144,0	27,8	25,0	22,7	2,3	10,1
davon Einzelhandel Sonstige	2	10,9	0,3	0,3	0,2	0,0	10,9
IMMOFINANZ	147	4.121,6	100,0	69,0	62,8	6,1	9,8

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.

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

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Büro

Der Buchwert der 39 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ exklusive S IMMO belief sich zum 31. März 2023 auf EUR 2.487,8 Mio. (31. Dezember 2022: 40 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.537,1 Mio. Buchwert) und repräsentierte somit 51,6% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 38,9% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 1. Quartal 2023. Aus regionaler Sicht war die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 694,6 Mio.), Österreich (EUR 603,6 Mio.) und Deutschland (EUR 569,2 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche des Büroportfolios der IMMOFINANZ reduzierte sich zum 31. März 2023 aufgrund des strategiekonformen Verkaufs einer Büroimmobilie in Wien auf 789.246 m² (31. Dezember 2022: 798.143 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2023: EUR 30,7 Mio.) wies das Büroportfolio eine Bruttorendite von 4,9% bzw. 5,3% auf Basis der Mietvorschreibung auf.

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende März auf 86,9% (31. Dezember 2022: 88,1%; 31. März 2022: 89,3%). Die Kernmärkte Österreich, Polen, Slowakei, Tschechien und Adriatic (Kroatien) wiesen dabei sehr hohe Vermietungsgrade zwischen 90,2% (Tschechien) und 100,0% (Adriatic) aus. Der höhere Leerstand in Deutschland und Rumänien resultiert vor allem auf der Fertigstellung und Umgliederung einer noch nicht voll vermieteten Projektentwicklung in den Bestand in Düsseldorf sowie auf einem zum Verkauf stehenden Gebäude mit geringerer Auslastung in Bukarest. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergab sich für das Büroportfolio eine Leerstandsquote von 12,5% (31. Dezember 2022: 11,4%; 31. März 2022: 9,8%). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürobereich lag im 1. Quartal 2023 bei rund 11.600 m². Rund 7.700 m² davon entfielen auf Neuvermietungen und rund 3.900 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio wies weiterhin eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 22,1% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 3,7% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet (31. Dezember 2022: 21,6% bzw. 3,6%). Die WAULT* betrug per 31. März 2023 unverändert 3,6 Jahre.

Mietauslaufprofil der IMMOFINANZ – Bestandsimmobilien Büro

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen¹; exklusive S IMMO):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
12	21	13	12	11	21	9

¹ Bruttogesamtmietfläche (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/buroimmobilien/burosuche>.

Kennzahlen Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – 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	39	2.487,8	100,0	789.246	685.901	86,9
davon myhive	25	1.477,7	59,4	534.130	482.700	90,4
davon Büro Sonstige	14	1.010,1	40,6	255.116	203.201	79,7

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2023 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	30,7	4,9 (5,3)	1.092,0	4,5	2,4	43,9
davon myhive	21,3	5,8 (6,3)	676,2	4,6	2,3	45,8
davon Büro Sonstige	9,4	3,7 (3,9)	415,7	4,4	2,5	41,2

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

* Durchschnittliche nach Mieterlöse gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term). Zur Berechnung wird bei befristeten Verträgen entweder das Laufzeitende oder – so vorhanden – die Laufzeit bis zur Break-Option (Sonderkündigungsrecht des Mieters) berücksichtigt. Bei unbefristeten Verträgen werden mindestens zwei Jahre als Restlaufzeit berücksichtigt, oder ein längerer Zeitraum, falls die Break Option erst später als nach zwei Jahren greift. Durch eine Änderung der Berechnungsgrundlage ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen nur bedingt möglich.

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Einzelhandel

Der Buchwert der 168 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich (exklusive S IMMO) belief sich per 31. März 2023 auf EUR 2.318,5 Mio. (31. Dezember 2022: 167 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.297,8 Mio. Buchwert) und umfasste somit 48,1% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 61,1% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 1. Quartal 2023. Die regional größten Märkte waren Adriatic (Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien) mit EUR 485,6 Mio., Tschechien mit EUR 401,3 Mio. und die Slowakei mit EUR 391,4 Mio. Die Retail Parks der Marke STOP SHOP sowie sonstige Fachmarktzentren repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.509,3 Mio. und eine Bruttorendite von 8,5% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,7%. Die Shopping Center der Marke VIVO! erreichten einen Buchwert von EUR 683,7 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 8,3% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,8%.

Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2023: EUR 48,3 Mio.) wies das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 8,3% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,6% auf. Durch die Fertigstellung eines STOP SHOP in Kroatien erhöhte sich die vermietbare Fläche auf 1.351.480 m² (31. Dezember 2022: 1.344.007 m²). Der Vermietungsgrad lag per 31. März 2023 bei hohen 98,4% (31. Dezember 2022: 98,8%; 31. März 2022: 98,4%). Die STOP SHOP/Retail Parks sowie die Shopping Center der Marken VIVO! waren zu 98,8% bzw. 97,0% voll vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich belief sich im 1. Quartal 2023 auf rund 21.100 m². Rund 10.800 m² davon entfielen auf Neuvermietungen, 10.300 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 4,3% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT* lag per 31. März 2023 bei 3,4 Jahren (31. Dezember 2022: 3,5 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Einzelhandel

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (in GLA-Flächen¹; exklusive S IMMO):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
13	12	17	17	15	18	6

¹ Bruttogesamtmietfläche (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). Zur Berechnung wird bei befristeten Verträgen entweder das Laufzeitende oder – so vorhanden – die Laufzeit bis zur Break-Option (Sonderkündigungsrecht des Mieters) berücksichtigt. Bei unbefristeten Verträgen werden mindestens zwei Jahre als Restlaufzeit berücksichtigt, oder ein längerer Zeitraum, falls die Break Option erst später als nach zwei Jahren greift. Durch eine Änderung der Berechnungsgrundlage ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen nur bedingt möglich.

Kennzahlen Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – 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	168	2.318,5	100,0	1.351.480	1.330.471	98,4
davon VIVO!/ Shopping Center	10	683,7	29,5	312.213	303.001	97,0
davon STOP SHOP/ Retail Park	135	1.509,3	65,1	959.013	947.758	98,8
davon Einzelhandel Sonstige	23	125,5	5,4	80.254	79.713	99,3

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2023 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	48,3	8,3 (8,6)	701,7	4,7	2,9	30,3
davon VIVO!/ Shopping Center	14,2	8,3 (8,8)	206,6	4,7	2,2	30,2
davon STOP SHOP/ Retail Park	32,2	8,5 (8,7)	495,1	4,6	3,2	32,8
davon Einzelhandel Sonstige	1,9	6,1 (6,1)	0,0	0,0	0,0	0,0

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Eine Übersicht über die Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ finden Sie unter <https://immofinanz.com/de/retail/retail-suche>.

Bestandsimmobilien der S IMMO

Zum 31. März 2023 wiesen die 246 Bestandsimmobilien* der S IMMO einen Buchwert von EUR 2.671,9 Mio. auf. Der Vermietungsgrad des Bestandportfolios lag bei 89,6%*.

Für weiterführende Informationen zum Portfolio verweisen wir auf die Zwischenmitteilung für das 1. Quartal 2023 der S IMMO.

Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Per 31. März 2023 wiesen die Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 213,5 Mio. auf (31. Dezember 2022: EUR 198,5 Mio.). Dies entspricht 2,7% des gesamten Portfolios (31. Dezember 2022: 2,4%). Davon entfielen EUR 149,8 Mio. auf aktive Projektentwicklungen, die alle der IMMOFINANZ zuzurechnen sind, sowie EUR 63,7 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 209,6 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Österreich und Adriatic mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 79,4 Mio. bzw. EUR 84,4 Mio., gefolgt von Rumänien mit EUR 45,8 Mio. Die S IMMO hatte per Ende März 2023 keine aktiven Projektentwicklungen.

* Exklusive selbst genutzter Hotels. Details zur Erstkonsolidierung der S IMMO siehe Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group und Neubewertung des selbst genutzten Immobilienvermögens (Kapitel 2.3 im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2022).

Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

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	1	68,1	45,5	7,2	20.167	79,4	3,7	4,9
Rumänien	1	41,0	27,4	3,9	21.127	45,8	3,3	7,4
Adriatic ²	7	40,7	27,2	39,7	55.010	84,4	6,8	8,4
Aktive Projekte IMMOFINANZ	9	149,8	100,0	50,8	96.304	209,6	13,8	6,9
Projekte in Vorbereitung IMMOFINANZ		47,0						
Projekte in Vorbereitung S IMMO		16,7						
IMMOFINANZ Group		213,5						

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

² Kroatien und Serbien

Die aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungstätigkeit der IMMOFINANZ

Österreich

Die aktive Projektentwicklung myhive Urban Garden am Wienerberg umfasst die Modernisierung einer bestehenden Büroimmobilie in Wien mit rund 17.600 m² und geplanter Fertigstellung im August 2023. Das Projekt wird über eine begrünte Fassade und zahlreiche weitere Grünflächen verfügen sowie im Einklang mit höchsten Nachhaltigkeitsstandards – inklusive Green-Lease-Mietverträge – betrieben werden. Nach Fertigstellung wird das Gebäude eine BREEAM-Zertifizierung mit Prädikat „Outstanding“ aufweisen.

Adriatic

In Kroatien entstehen sechs neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Daruvar, Vinkovci, Čakovec, Pazin, Đakovo und Dugo Selo. Der STOP SHOP in Daruvar wurde bereits am 9. März 2023 eröffnet, jener in Vinkovci im April 2023. Zudem wird der bestehende STOP SHOP Standort im serbischen Sremska Mitrovica um rund 2.300 m² auf 9.300 m² erweitert.

Rumänien

In Bukarest wird das Bestandsgebäude myhive Victoria Park umfassend modernisiert und in das flexible Bürokonzept von myhive integriert.

Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group

Pipelineprojekte sind für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. März 2023 wiesen sie einen Buchwert von EUR 235,7 Mio. bzw. 3,0% des Gesamtimmobilienportfolios auf. Davon entfielen EUR 165,1 Mio. bzw. 3,2% auf die IMMOFINANZ exklusive S IMMO (31. Dezember 2022: EUR 159,3 Mio. bzw. 3,1%). Der S IMMO sind EUR 70,6 Mio. bzw. 0,9% zuzurechnen. Die Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group lagen mit einem Volumen von EUR 79,3 Mio. überwiegend in Rumänien. Die IMMOFINANZ Group plant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere der Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte der IMMOFINANZ Group

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der IMMOFINANZ Group betragen per 31. März 2023 EUR 121,2 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 548,5 Mio.).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte sind seit dem 1. Halbjahr 2022 im Portfoliobericht enthalten. In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Immobilien, für die bereits Kaufverträge unterzeichnet wurden, allerdings aufgrund von Unwesentlichkeit nicht inkludiert. Details siehe Kapitel 3.2 in den ergänzenden Informationen bzw. in der Zwischenmitteilung für das 1. Quartal 2023 der S IMMO.

Konzernzwischen- mitteilung

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.03.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	3.1	7.662.146	7.707.196
In Bau befindliches Immobilienvermögen		213.463	198.500
Selbst genutzte Immobilien		231.646	231.827
Sonstige Sachanlagen		11.847	12.071
Immaterielle Vermögenswerte		20.770	20.416
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		31.942	36.284
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		33.381	35.051
Steuererstattungsansprüche		5	9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		225.355	250.064
Latente Steuererstattungsansprüche		4.460	2.511
Langfristiges Vermögen		8.435.015	8.493.929
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		183.783	173.440
Steuererstattungsansprüche		16.565	15.542
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		973	1.254
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.2	121.201	548.484
Immobilienvorräte		4.939	4.963
Liquide Mittel		741.229	652.750
Kurzfristiges Vermögen		1.068.690	1.396.433
Aktiva		9.503.705	9.890.362
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.825.650	4.825.650
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-180.580	-186.200
Erwirtschaftete Ergebnisse		-954.372	-977.748
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.819.219	3.790.223
Nicht beherrschende Anteile		945.621	951.329
Eigenkapital		4.764.840	4.741.552
Finanzverbindlichkeiten		3.464.332	3.647.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		41.718	39.531
Steuerschulden		3	3
Rückstellungen		18.571	18.457
Latente Steuerschulden		532.962	547.663
Langfristige Verbindlichkeiten		4.057.586	4.253.287
Finanzverbindlichkeiten		411.976	519.837
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		210.958	217.082
Steuerschulden		46.551	17.660
Rückstellungen		11.790	13.698
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.2	4	127.246
Kurzfristige Verbindlichkeiten		681.279	895.523
Passiva		9.503.705	9.890.362

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2023	Q1 2022
Mieterlöse	4.1	128.423	70.217
Weiterverrechnete Betriebskosten		53.451	26.656
Sonstige Umsatzerlöse		1.326	310
Umsatzerlöse		183.200	97.183
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-14.416	-12.231
Betriebskostenaufwendungen		-63.848	-31.032
Ergebnis aus Asset Management		104.936	53.920
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	4.5	-662	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.3	-5.085	577
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4.4	-1.359	-4.124
Sonstige betriebliche Erträge	4.6	2.793	584
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-18.164	-12.900
Operatives Ergebnis		82.459	38.057
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte		-5.089	-715
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		77.370	37.342
Finanzierungsaufwand	4.8	-39.835	-16.981
Finanzierungsertrag	4.8	10.559	723
Wechselkursveränderungen		4.022	739
Sonstiges Finanzergebnis	4.8	-24.814	45.929
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		1.555	17.313
Finanzergebnis	4.8	-48.513	47.723
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		28.857	85.065
Laufende Ertragsteuern		-30.652	-5.550
Latente Ertragsteuern		20.235	-7.136
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		18.440	72.379
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0
Konzernergebnis		18.440	72.379
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		23.050	72.445
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-4.610	-66
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,16	0,55
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,16	0,55

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Konzernergebnis	18.440	72.379
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		
Differenzen aus der Währungsumrechnung	2.162	-1.568
davon Änderungen im Geschäftsjahr	2.162	-1.568
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	0	1.360
davon Änderungen im Geschäftsjahr	0	1.592
davon Ertragsteuern	0	-232
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)	2.162	-208
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	17	-450
davon Änderungen im Geschäftsjahr	69	-600
davon Ertragsteuern	-52	150
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien	2.669	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr	3.161	0
davon Ertragsteuern	-492	0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	0	1.585
davon Änderungen im Geschäftsjahr	0	2.113
davon Ertragsteuern	0	-528
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)	2.686	1.135
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	4.848	927
Gesamtkonzernergebnis	23.288	73.306
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	28.670	73.372
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-5.382	-66

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Konzernergebnis vor Steuern	28.857	85.065
Neubewertungen von Immobilienvermögen	9.051	3.058
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	25	274
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-1.435	-17.313
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	19.649	-47.310
Zinsensaldo	34.015	17.223
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen	-4.057	-3.509
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	86.105	37.488
Gezahlte Ertragsteuern	-2.295	-1.163
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	83.810	36.325
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen	-11.233	1.290
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten	-7.879	-20.834
Veränderungen von Rückstellungen	4.205	2.837
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	68.903	19.618
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-25.449	-84.999
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel	-25.327	-2.189
Auszahlungen für Erwerbe von Tochterunternehmen von nahestehenden Unternehmen	-24.208	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	204.988	3.841
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	-1.006	-876
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	177.598	2.619
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.897	4.020
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	1.045	362
Cashflow aus Investitionstätigkeit	313.538	-77.222
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel	8.132	128.884
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel	-303.444	-83.798
Derivate	7.762	-2.108
Gezahlte Zinsen	-35.771	-18.538
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe	0	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern	0	-200
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-323.321	24.240
Währungsdifferenzen	-2.581	-199
Veränderung der liquiden Mittel	56.539	-33.563
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)	652.750	987.146
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	31.946	0
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	684.696	987.146
Endbestand an liquiden Mitteln	741.235	953.583
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	6	0
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)	741.229	953.583

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	
Stand zum 31. Dezember 2022		138.670	4.825.650	-10.149	
Sonstiges Ergebnis					
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					
Stand zum 31. März 2023		138.670	4.825.650	-10.149	
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	

Kumuliertes übriges Eigenkapital

	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19- Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Neubewer- tungsrücklage IAS 16	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirt- schaftete Ergebnisse	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-2.756	-383	0	0	-183.061	-977.748	951.329	4.741.552
	17			2.669	2.934		-772	4.848
						23.050	-4.610	18.440
	17			2.669	2.934	23.050	-5.382	23.288
						326	-326	0
	-2.739	-383	0	2.669	-180.127	-954.372	945.621	4.764.840
	-6.669	-408	-2.462	0	-180.580	-1.115.317	-32.926	3.350.618
	-6.048	-14	1.150		-1.358			927
						72.445	-66	72.379
	-6.048	-14	1.150		-1.358	72.445	-66	73.306
								273.114
						-5.032	4.832	-200
	-12.717	-422	-1.312	0	-181.938	-1.047.904	-28.160	3.696.838

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 31. März 2023 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2023 bis 31. März 2023 (Q1 2023) 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 2022 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 2023 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2022	272	1	10	283
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	1	0	0	1
Gründungen	3	0	0	3
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-1	0	0	-1
Verschmelzungen	-1	0	0	-1
Stand zum 31. März 2023	274	1	10	285
davon ausländische Unternehmen	195	1	1	197
davon in Liquidation	4	0	0	4

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2023
Anfangsbestand	7.707.196
Währungsänderungen	6.095
Zugänge	36.792
Abgänge	-47.376
Neubewertung	8.286
Umbuchungen	3.033
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-51.880
Endbestand	7.662.146

Die Abgänge des Immobilienvermögens im 1. Quartal 2023 betreffen im Wesentlichen den Verkauf des Bürogebäudes Bureau am Belvedere in Wien. Umbuchungen betreffen überwiegend Umgliederungen vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen in Kroatien und die Zugänge betreffen Investitionen in Bestandsimmobilien.

3.2 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2022 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in Q1 2023 von der S IMMO Veräußerungen von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Höhe von EUR 424,6 Mio. abgeschlossen. Für die zum 31. Dezember 2022 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und zum 31. März 2023 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 31. März 2023 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.03.2023	Buchwert zum 31.12.2022
Immobilienvermögen	121.193	510.406
Sonstige Sachanlagen	0	18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1	93
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1	6.021
Liquide Mittel	6	31.946
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	121.201	548.484
Finanzverbindlichkeiten	0	77.839
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4	892
Rückstellungen	0	552
Latente Steuerschulden	0	47.963
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4	127.246

4. Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR				Q1 2023
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	63.199	22	20	63.241
Einzelhandelsflächen	957	54.823	0	55.780
Sonstige Flächen	4.600	851	1.213	6.664
davon Parkplatzflächen	2.718	147	0	2.865
davon Lagerflächen	980	99	0	1.079
davon Hotel	437	0	0	437
davon Werbung und Telekommunikation	299	494	0	793
davon andere	166	111	1.213	1.490
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	1.243	1.495	0	2.738
Summe	69.999	57.191	1.233	128.423

Werte in TEUR				Q1 2022
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	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

Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Mieterlöse sind überwiegend auf die Vollkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen. Die S IMMO trug im 1. Quartal 2023 EUR 47,6 Mio. zu den Mieterlösen bei, davon entfielen auf die Assetklasse Büro EUR 38,1 Mio., EUR 8,7 Mio. auf Einzelhandel und EUR 1,2 Mio. auf Sonstige.

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Provisionsaufwendungen	-365	-55
Instandhaltungsaufwendungen	-4.405	-3.115
Hauseigentümergebetriebskosten	-5.948	-4.778
Immobilienmarketing	-426	-753
Personalaufwand aus Asset Management	-658	-1.612
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-1.357	-641
Ausbaukosten	-439	-804
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	15	-369
Sonstiger Aufwand	-833	-104
Summe	-14.416	-12.231

Der Anteil der S IMMO an den Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen beträgt EUR 3,2 Mio.

4.3 Erlöse aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Büro	84.322	0
Einzelhandel	80	10
Sonstige	387.371	2.463
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	471.773	2.473
Abzüglich Buchwertabgänge	-471.773	-2.473
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Verkaufsprovisionen	0	-5
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-124	-111
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-278	-130
Sonstige Aufwendungen	-1.337	-32
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.739	-278
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-3.346	855
Summe	-5.085	577

Die Veräußerungen im aktuellen Quartal betraf das Bürogebäude Bureau am Belvedere in Wien und ein kleines Grundstück in Rumänien. Die S IMMO Gruppe veräußerte zudem Büro- und Wohnimmobilien in Berlin, Deutschland.

4.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	4	-1
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	0	94
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	94
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-746	-1.241
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-617	-2.976
Summe	-1.359	-4.124

4.5 Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels der im Geschäftsjahr 2022 erworbenen S IMMO Gruppe. Das Ergebnis zum 31. März 2023 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Erlöse aus selbst genutzten Immobilien	13.350	0
Aufwände aus selbst genutzten Immobilien	-10.823	0
Abschreibung von selbst genutzten Immobilien	-3.189	0
Summe	-662	0

4.6 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Weiterverrechnungen	171	0
Versicherungsvergütungen	139	76
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	1.335	169
Rückvergütung für Pönalen	60	11
Übrige	1.088	328
Summe	2.793	584

Der Anteil der S IMMO an den sonstigen Erträgen beträgt EUR 0,7 Mio.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Verwaltungsaufwendungen	-1.674	-25
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-2.164	-4.168
Pönalen	119	-811
Steuern und Gebühren	-1.715	-11
Werbung	-683	-839
EDV- und Kommunikationsaufwand	-923	-417
Gutachten	-166	-93
Personalaufwand	-8.464	-4.874
Sonstige Abschreibungen	-1.024	-473
Übrige	-1.470	-1.189
Summe	-18.164	-12.900

Der Anstieg der sonstigen Aufwendungen ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen. Diese trug im 1. Quartal 2023 EUR 8,7 Mio. zu den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei.

4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-38.556	-14.879
Für derivative Finanzinstrumente	-1.279	-2.102
Summe Finanzierungsaufwand	-39.835	-16.981
Für finanzielle Forderungen AC	620	723
Für derivative Finanzinstrumente	9.939	0
Summe Finanzierungsertrag	10.559	723
Wechselkursveränderungen	4.022	739
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-544	-717
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-24.779	47.363
Ausschüttungen	535	3
Negativzinsen auf liquide Mittel	-26	-720
Sonstiges Finanzergebnis	-24.814	45.929
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.555	17.313
Summe	-48.513	47.723

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).

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die S IMMO hat am 21. April 2023 den Erwerb von drei Bürogebäuden und einem Hotel in Tschechien von der CPI Property Group unterzeichnet und abgeschlossen. Zu den Objekten gehören die Bürogebäude Mayhouse und Luxembourg Plaza in Prag, das ZET.office in Brünn und das Hotel Courtyard by Marriott Prague City in Prag. Die vier Objekte haben einen Gesamtwert von EUR 167,7 Mio. und erwirtschaften jährliche Einnahmen von rund EUR 8,4 Mio. Die Transaktion gilt als Geschäft mit nahestehenden Unternehmen.

Finanzkalender 2023

30. August 2023 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2023
29. November 2023 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2023

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

Impressum

Fotos und Illustrationen: IMMOFINANZ AG

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