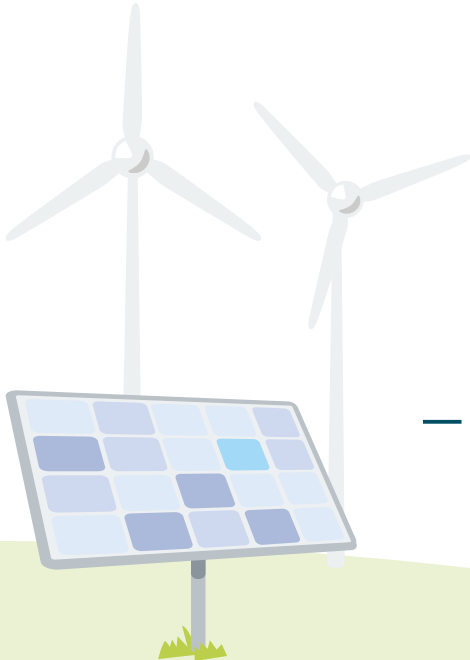




Halbjahresfinanzbericht 2023



— IMMOFINANZ —
GROUP



Doing Business Together



Inhalt

Brief des Vorstands	6
IMMOFINANZ auf dem Kapitalmarkt	8

Konzernzwischenlagebericht

Allgemeine Angaben	11
Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	11
Portfoliobericht	13
Immobilienbewertung	25
Finanzierung	27
Geschäftsentwicklung	31
EPRA-Finanzkennzahlen	34
Risikobericht	38

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz	42
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	43
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	44
Konzern-Geldflussrechnung	45
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	46
Konzernanhang	48
Finanzkalender	71
Impressum	71

Kennzahlen

Ergebnis

		Q1–2 2023	Q1–2 2022	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	258,9	144,2	79,6
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	216,8	110,0	97,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-53,0	-11,8	≤ -100,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-4,0	-7,8	48,8
Operatives Ergebnis	in MEUR	118,0	56,3	≥ +100,0
Neubewertungen	in MEUR	-197,2	71,9	n. a.
EBIT	in MEUR	-73,0	131,0	n. a.
Finanzergebnis	in MEUR	-72,8	68,8	n. a.
EBT	in MEUR	-145,8	199,9	n. a.
Konzernergebnis	in MEUR	-144,5	162,7	n. a.
FFO 1 vor Steuern ¹	in MEUR	140,9	66,0	≥ +100,0

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

Vermögen

		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.380,9	9.890,4	-5,2
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	49,6	47,9	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.116,0	3.501,1	-11,0
Liquide Mittel ¹	in MEUR	729,2	684,7	6,5
Loan to Value (netto)	in %	38,7	40,7	n. a.
Gearing	in %	68,3	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

		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		520	627	-17,1
Vermietbare Fläche	in m ²	3.412.328	3.531.706	-3,4
Vermietungsgrad	in %	92,5	92,9	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	6,9	6,5	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	7.811,1	8.363,8	-6,6
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	2.046,2	2.016,8	1,5

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

EPRA

		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value ¹	in MEUR	4.290,6	4.554,4	-5,8
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie ¹	in EUR	31,10	33,01	-5,8
EPRA Net Tangible Assets ¹	in MEUR	3.867,0	4.114,4	-6,0
EPRA Net Tangible Assets je Aktie ¹	in EUR	28,03	29,82	-6,0
EPRA Net Disposal Value ¹	in MEUR	3.785,9	3.832,8	-1,2
EPRA Net Disposal Value je Aktie ¹	in EUR	27,44	27,78	-1,2
EPRA-Leerstandsquote ²	in %	6,6	6,5	n. a.
EPRA Loan to Value	in %	40,5	42,5	n. a.
		Q1-2 2023	Q1-2 2022	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	73,4	51,3	43,2
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,53	0,38	39,5
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	69,3	57,8	19,9
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,50	0,43	16,3
EPRA Net Initial Yield	in %	6,4	5,3	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	6,6	5,6	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	15,0	21,5	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	13,3	18,1	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	235,3	118,8	98,1

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

		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,06	27,47	-1,5
Ultimokurs der Aktie	in EUR	17,00	11,62	46,3
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	39,4	61,0	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		138.669.711	138.669.711	0,0
davon Anzahl eigene Aktien		695.585	695.585	0,0
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.357,4	1.611,3	46,3
		Q1-2 2023	Q1-2 2022	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	-0,59	1,20	n. a.
Ergebnis je Aktie (verwässert) ¹	in EUR	-0,59	1,20	n. a.

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien (unverwässert/verwässert): 137.974.126 für Q1-2 2023 und 135.707.360 für Q1-2 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.

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IMMOFINANZ Group kann trotz eines insgesamt herausfordernden Marktumfelds auf eine hervorragende operative Performance in den vergangenen sechs Monaten zurückblicken. Die Mieterlöse erreichten EUR 258,9 Mio., was einem Plus von fast 80% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Zurückzuführen ist dies zwar in erster Linie auf die Vollkonsolidierung der S IMMO, aber auch die Like-for-Like-Mieterlöse der IMMOFINANZ exklusive S IMMO stiegen um satte 10,3% bzw. EUR 6,9 Mio. auf EUR 74,3 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 216,8 Mio. sogar um 97,1% über dem Vorjahreswert, und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft erhöhte sich auf EUR 140,9 Mio. Dennoch verringerte sich das Konzernergebnis nach Berücksichtigung marktbedingter Immobilienabwertungen und einer ergebniswirksamen Ausbuchung von historischen Fremdwährungseffekten als Folge der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei auf EUR -144,5 Mio. Ungeachtet dessen können wir weiterhin auf eine überaus solide Finanzbasis bauen: Die Eigenkapitalquote betrug zum Halbjahr sehr robuste 49,6%, die Verschuldung gemessen am Netto-Loan-to-Value lag mit 38,7% anhaltend auf konservativem Niveau.

Auch wenn die EU-Kommission ihre BIP-Prognose für 2023 im Mai auf ein Plus von 1,0% angehoben hat und für 2024 bereits wieder ein Wachstum von 1,7% erwartet, steht die Immobilienbranche weiterhin vor erheblichen Herausforderungen. Hohe Energiepreise haben die Inflation weiter in die Höhe getrieben, und die von den Zentralbanken als Gegenmaßnahme verfügten Zinserhöhungen wirken sich zweifellos negativ auf die Immobilienwirtschaft aus. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass wir mit unserem innovativen und resilienten Portfolio auch vor diesem Hintergrund gut aufgestellt sind.

Ungeachtet des schwierigen Transaktionsmarkts und der steigenden Zinsen haben wir unser strategisches Verkaufsprogramm fortgeführt und konnten im 1. Halbjahr 2023 Immobilienverkäufe im Umfang von rund EUR 598 Mio. (inklusive S IMMO) abschließen. Unser Immobilienportfolio reduzierte sich durch die Verkäufe sowie durch marktbedingte Abwertungen zum 30. Juni 2023 auf EUR 7,8 Mrd. Davon entfielen EUR 7,4 Mrd. bzw. rund 95% auf Bestandsimmobilien. Der Vermietungsgrad lag mit 92,5% auf hohem Niveau, unsere Retail-Immobilien waren mit 98,4% sogar praktisch voll vermietet.

Weiteres Wachstum, fokussierte Portfolioaufstellung

Ungeachtet der im Moment erheblichen Herausforderungen werden wir unsere Strategie als Teil der CPI Property Group auch weiterhin konsequent umsetzen. Dabei konzentrieren wir uns auf unser Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandhalter und auf die weitere Optimierung unseres Portfolios. Dies schließt auch Akquisitionen und situative Projektentwicklungen mit ein. Der Fokus liegt dabei jedenfalls auf höher rendierenden Objekten. Einen wichtigen Schwerpunkt bildet daneben das Refurbishment unserer Bestandsimmobilien, bei dem wir immer auch den Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit im Blick haben. Gleichzeitig werden wir unsere Verkaufsstrategie fortführen und erwarten auch für das 2. Halbjahr erfolgreiche Abschlüsse auf dem Weg zur strategiekonformen Bereinigung unseres Portfolios.

Im Office-Bereich sehen wir uns mit unserer Marke myhive bestens positioniert, um vom anhaltenden Trend zu flexiblen und modernen Arbeitswelten zu profitieren. Im Bereich Einzelhandel wollen wir unser Portfolio neben unseren erfolgreichen Marken STOP SHOP und VIVO! um vergleichbare Einzelhandelsimmobilien erweitern. Darüber hinaus setzen wir unsere Expansionsstrategie in Kroatien fort und planen, in diesem Jahr insgesamt sechs neue STOP SHOP Standorte zu eröffnen.

Festhalten wollen wir auch an unserer robusten Finanzpolitik, die auf jederzeit ausreichende Liquidität, eine ausgewogene Kapitalstruktur und ein ebensolches Fälligkeitsprofil sowie die Optimierung der Finanzierungskosten abzielt. Die Absicherung von Zinsänderungsrisiken hat hier im aktuellen Umfeld an Bedeutung gewonnen und ist uns im 1. Halbjahr mithilfe von Derivaten auch gut gelungen. Ebenfalls gelungen ist eine vorzeitige Verlängerung unserer Konzernkreditlinie über EUR 100 Mio. bis 30. Juni 2025. Aufgrund des vorhandenen Investment-Grade-Ratings der CPI Property Group haben wir aus Effizienzgründen im März 2023 beschlossen, unser Stand-Alone-Rating bei S&P Global Ratings zurückzulegen.

Synergien in der CPI Property Group

Im Sinn des gemeinsamen Ziels, unseren Mietern die besten Immobilienlösungen zu bieten und unsere Position weiter zu stärken, stehen wir innerhalb der CPI Property Group in einem fortlaufenden Prozess der Evaluierung strategischer Synergien. So haben wir etwa zuletzt eine gruppenweite Anpassung unserer ESG-Strategie verabschiedet.

Ausblick

Auch in der zweiten Jahreshälfte 2023 dürfte das Umfeld für die Immobilienbranche herausfordernd bleiben. Vor diesem Hintergrund werden wir die FFO-Erwartung und Ausschüttungspolitik – insbesondere auch unter Berücksichtigung der zeitlichen Umsetzung unserer geplanten Zu- und Verkäufe – für das Geschäftsjahr 2023 zu einem späteren Zeitpunkt festsetzen.

Unserem hervorragenden Team aus qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die neben unserem hochwertigen und flexiblen Immobilienangebot einen zentralen Erfolgsfaktor für die IMMOFINANZ bilden, möchten wir abschließend für ihr ungebrochenes Engagement unseren Dank aussprechen.

Wien, am 30. August 2023

Der Vorstand



Radka Doehring



Pavel Měchura

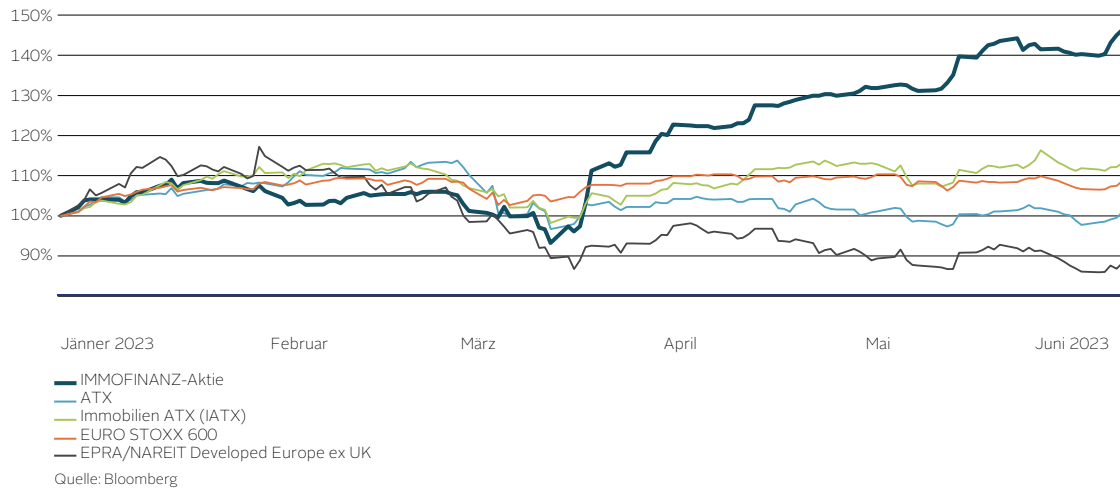
IMMOFINANZ auf dem Kapitalmarkt

Kursentwicklung der IMMOFINANZ-Aktie

Die IMMOFINANZ-Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein deutliches Plus von rund 46% und erreichte zum 30. Juni 2023 mit einem Schlusskurs von EUR 17,00 ihr bisheriges Jahreshoch. Im Vergleich dazu erzielte der Immobilien-ATX (IATX) ein Plus von rund 13%, während der ATX mit einem Plus von rund 1% nur geringe Dynamik zeigte. Der Immobilien-Branchenindex EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK gab im Vergleichszeitraum sogar um rund 12% nach. Das bisherige Jahrestief erreichte die IMMOFINANZ-Aktie am 24. März 2023 mit EUR 10,84. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts (25. August 2023) lag die Aktie bei EUR 17,98 was einem Plus von 54,7% seit Jahresbeginn entspricht.

Entwicklung der IMMOFINANZ-Aktie im Vergleich zu ausgewählten Indizes

indexiert zum 1. Jänner 2023



Performancevergleich

1. Jänner bis 30. Juni 2023	in %
IMMOFINANZ-Aktie	46,3
ATX	0,9
Immobilien ATX	13,1
EURO STOXX 600	8,7
EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK	-11,7

Quelle: Bloomberg

Stammdaten zur Aktie

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

Hauptversammlung und Änderungen im Management

Die 30. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG, die über das Geschäftsjahr 2022 abstimmte, fand am 3. Mai 2023 statt. Die Veranstaltung wurde auch in diesem Jahr virtuell abgehalten und zur Gänze im Internet übertragen. Somit war gewährleistet, dass alle Aktionäre der IMMOFINANZ der Veranstaltung online folgen und während der Hauptversammlung auch von ihrem Fragerecht Gebrauch machen konnten.

Alle Unterlagen und Abstimmungsergebnisse zu den Hauptversammlungen finden sich unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/hauptversammlung>.

Änderungen im Aufsichtsrat

Mit der 30. ordentlichen Hauptversammlung kam es zu einer Änderung im Aufsichtsgremium der IMMOFINANZ: Der Betriebsrat beschloss, Anton Weichselbaum mit Wirkung zum 3. Mai 2023 in den Aufsichtsrat zu entsenden. Anton Weichselbaum ist als Asset Manager Retail Österreich und Slowenien in der IMMOFINANZ tätig und löst Werner Ertelthaler ab. Somit setzt sich der Aufsichtsrat seit 3. Mai 2023 aus den Kapitalvertretern Miroslava Greštiaková (Vorsitzende), Martin Němeček (stellvertretender Vorsitzender), Gayatri Narayan und Martin Matula sowie Philipp Amadeus Obermair und Anton Weichselbaum als von der Arbeitnehmervertretung entsandten Mitgliedern zusammen.

Änderungen im Vorstand

Mit Wirkung zum 16. Juni 2023 bestellte der Aufsichtsrat Pavel Měchura zum Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ. Der Vorstand setzt sich seither aus Radka Doehring und Pavel Měchura zusammen. Ebenfalls mit Wirkung von 16. Juni 2023 wurde Radka Doehring in den Vorstand der S IMMO AG berufen.

Nach Ende des Berichtszeitraums verlängerte der Aufsichtsrat zudem das Vorstandsmandat von Radka Doehring mit Wirkung zum 19. Juli 2023 vorzeitig auf insgesamt fünf Jahre, sohin bis 30. April 2027.

Aktionärsstruktur

Die Aktien der IMMOFINANZ befinden sich überwiegend im Festbesitz bzw. im Besitz österreichischer Privat-anleger sowie institutioneller Index-Investoren aus den USA und Europa.

Nachfolgend eine Übersicht jener Aktionäre, die zum Abschlussstichtag mehr als 4% hielten:

	Stimmrechte in % (Basis Grundkapital per 30.06.2023)	Letzter Meldezeitpunkt
Radovan Vitek (über die CPI Property Group S.A. und die WXZ1 a.s.)	76,86	31.05.2022
Klaus Umek (über Klaus Umek, Petrus Advisers Investments Fund L.P.) ¹	4,32	13.07.2023

¹ Klaus Umek hält 1,1% der Aktien der IMMOFINANZ und 3,2% via Call Optionen.

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

IMMOFINANZ und S IMMO

Nachdem die IMMOFINANZ im Jahr 2018 rund 26,5% (19.499.437 Aktien) an der S IMMO erworben hatte, stockte sie diese Beteiligung Ende Dezember 2022 durch den Ankauf von 17.305.012 S IMMO-Aktien von der CPI Property Group (CPIPG) auf. Damit erlangte sie eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO in Höhe von 50% plus einer Aktie und konsolidiert die S IMMO nunmehr voll im Konzernabschluss.

Mit dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung erreichte die IMMOFINANZ ein langfristiges strategisches Ziel: Die Konsolidierung beider Unternehmen ist wertsteigernd, führt zu einer stärkeren Marktposition und ermöglicht die Realisierung von Synergien.

Daher unterzeichnete die IMMOFINANZ im Jänner 2023 eine Rahmenvereinbarung mit der S IMMO über einen gemeinsamen Prozess zur Prüfung einer weiteren Angleichung, Koordination, Fusion oder anderer Formen der Integration beider Gruppen. Die CPIPG beteiligt sich als unterstützender Aktionär an dem Projekt. Ziel ist es, potenzielle Synergien und Effizienzsteigerungen zu identifizieren, die die Transparenz und die Rentabilität für alle Stakeholder verbessern.

Die S IMMO-Aktie

Gemäß Zwischenbericht zum 30. Juni 2023 der S IMMO startete die S IMMO-Aktie mit einem Kurs von EUR 12,48 in das Geschäftsjahr 2023. Ende Juni notierte die S IMMO-Aktie bei EUR 12,20, was einer Year-to-Date-Performance von -2,2% entspricht. Die Marktkapitalisierung der S IMMO AG lag zum 30. Juni 2023 somit bei EUR 898,0 Mio.

Analystenempfehlungen

Mehrere nationale und internationale Finanzhäuser veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen zur IMMOFINANZ. Ihre laufend aktualisierten Bewertungen sind auf der Unternehmens-Website unter <https://immofinanz.com/de/investor-relations/aktie> im Reiter „Analysen“ abrufbar.

ESG-Ratings

Nachhaltigkeitsthemen gewinnen bei Investoren, Mietern und in der Öffentlichkeit immer mehr an Bedeutung. Um die Transparenz für ihre Stakeholder weiter zu erhöhen, nahm die IMMOFINANZ im Berichtszeitraum erneut an mehreren ESG-Ratings und -Rankings teil. So erfolgte im 1. Halbjahr 2023 unter anderem ein Update des Sustainalytics-Ratings. Die Gesamt-ESG-Risikobewertung wurde dabei als gering eingestuft und verbesserte sich für das Geschäftsjahr 2022 erneut auf 12,5 – nach 13,1 für 2021 und 15,6 für 2020 (auf einer Skala von 0 bis 100).

Finanzkalender

29. November 2023¹

Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2023

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

IR-Kontakt

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen und Auskünfte zur IMMOFINANZ und ihrer Aktie zur Verfügung.

Simone Korbilius

T: +43 1 88090 2291

investor@immofinanz.com

Konzernzwischenlagebericht

Allgemeine Angaben

Die IMMOFINANZ AG ist das Mutterunternehmen der IMMOFINANZ Group. Die Aufstockung der Anteile an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie wurde zum Jahresende 2022 abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden die Vermögenswerte und Schulden der S IMMO ab 31. Dezember 2022 in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen; die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung wurden seit dem 1. Quartal 2023 berücksichtigt. Für Angaben, die die IMMOFINANZ inklusive S IMMO betreffen, findet die Bezeichnung „IMMOFINANZ Group“ Anwendung. Angaben exklusive S IMMO sind als „IMMOFINANZ“ gekennzeichnet.

IMMOFINANZ und S IMMO halten komplementäre Portfolios und sind in folgenden Ländern präsent: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Kroatien. Die IMMOFINANZ ist zusätzlich noch in Polen, Serbien, Slowenien und Italien tätig. Sowohl das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ als auch jenes der S IMMO besteht überwiegend aus Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel, darüber hinaus besitzt die S IMMO Hotels und Wohnimmobilien.

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte der IMMOFINANZ Group

Im 1. Halbjahr 2023 bot sich in der Europäischen Union ein einheitliches Bild: Stark gestiegene Energiepreise in Kombination mit Lieferkettenproblemen führten zu einem starken Anstieg der Inflation. Die Europäische Zentralbank führte ihre bereits 2022 begonnene Politik schrittweiser Zinserhöhungen zur Inflationsbekämpfung fort. Ein milder Winter und eine Abnahme des Energiebedarfs im Frühjahr führten zu einer leichten Entspannung der Situation. Aufgrund einer nach wie vor zu hohen Kerninflation ist jedoch kein Ende der Leitzinserhöhungen in Sicht. Die Kombination aus anhaltend hoher Inflation und steigenden Zinsen belastet das Wirtschaftswachstum in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group.

Das Bruttoinlandsprodukt in der EU verzeichnete zum Ende des 2. Quartals im Jahresvergleich ein Wachstum von 0,5% im Vergleich zu 4,0% im Jahr zuvor. Die EU-Kommission erwartet derzeit ein Wachstum von 1,0% für das gesamte Jahr 2023, für 2024 liegt die Prognose bei 1,7%. Unsicherheitsfaktoren hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung wie etwa die hohe Inflation und der schwächelnde Welthandel stellen Risiken für die wirtschaftliche Dynamik dar.

Die Arbeitslosenquote in der EU betrug zum Ende des 2. Quartals 5,9% und verbesserte sich damit leicht gegenüber den 6,0% des Vorjahres. Die Verbraucherpreisinflation erreichte im Euroraum Ende Juli 2023 6,4% und lag damit bereits deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres (8,9%). Unter den Euroländern innerhalb der Kernmärkte der IMMOFINANZ Group verzeichnete die Slowakei im Juli mit 11,3% die höchste Inflation, gefolgt von Kroatien mit 8,3%. Außerhalb des Euroraums erreichten die höchsten Preisanstiege im Juni 2023 Ungarn mit 19,9%, Tschechien mit 11,2% und Polen mit 11,0%.

Transaktions- und Vermietungsmarkt

Der europäische Transaktionsmarkt verzeichnete mit rund EUR 74 Mrd. im 1. Halbjahr 2023 einen Rückgang von rund 53% im Vorjahresvergleich. Steigende Finanzierungskosten und höhere Marktunsicherheiten führten zu Rückgängen bei den Transaktionsvolumina von bis zu 70%. Im internationalen Vergleich mussten Schweden (-67%), Deutschland (-62%) und Italien (-42%) die größten Rückgänge bei den Transaktionsvolumina verzeichnen. Betrachtet nach Sektoren, erreichten Wohnimmobilien die stärksten Rückgänge (-61%), gefolgt von Büros (-50%) sowie Industrie- und Logistikimmobilien (-43%). Auch für die zweite Jahreshälfte ist mit Zurückhaltung bei Transaktionen zu rechnen. Klarheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren würde zur Beschleunigung der Transaktionstätigkeit beitragen.

Im Bereich Büroimmobilien führt die aktuelle Wirtschaftslage zu spürbarer Zurückhaltung bei der Anmietung von Neuflächen, während sich bei der Verlängerung von Bestandsverträgen die zunehmende Nachfrage nach ESG-konformen Immobilien zeigt. Trotz tendenziell steigender oder zumindest stagnierender Leerstandsraten verzeichnen die Büromärkte dabei einen Anstieg der Mieten. So stieg beispielsweise die Spitzenmiete in Düsseldorf – trotz einer Zunahme des Leerstands auf 10,9% – um 11,9% auf rund EUR 38/m²/Monat. Unterstrichen wird dies durch die Zahlen für die Vermietungsleistung, die eine stabile Entwicklung aufweisen und häufig sogar über den Vergleichswerten des Vorjahres liegen. Vor dem Hintergrund auslaufender Development-Pipelines wird sich der Leerstand auf den meisten Märkten in den nächsten Quartalen noch erhöhen. Mieterbindung und Immobilienqualität werden damit deutlich an Bedeutung gewinnen.

Auch wenn die Einzelhandelsumsätze aufgrund der aktuellen Wirtschaftssituation tendenziell zurückgehen, zeigt sich die Entwicklung im Bereich Einzelhandelsimmobilien stabil. Dabei erweisen sich besonders Fachmarktzentren weiterhin als attraktiv. Grund dafür ist, dass die Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien bereits während der Covid-19-Pandemie nachgaben und die hohe Inflation die Umsätze bei Diskontern ankurbelt. Die Mieten entwickeln sich stabil mit Spitzenmieten im Fachmarktbereich von bis zu EUR 17,0/m²/Monat.

Eine deutliche Erholung verzeichnet der Tourismus, die Nächtigungszahlen gehen nach oben. Davon profitiert auch der Hotelmarkt in der CEE-Region, dessen Attraktivität damit auch für Anleger wieder steigt. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend auch in den kommenden Quartalen fortsetzen wird.

Portfoliobericht

Die IMMOFINANZ konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandshalter sowie auf die laufende Optimierung ihres Portfolios. Dies schließt auch Akquisitionen und fallweise Projektentwicklungen mit ein. Dabei richtet das Unternehmen den Fokus auf hoch rentierende Objekte.

Die Portfoliostrategie der IMMOFINANZ basiert auf ihren etablierten Marken sowie flexiblen und innovativen Immobilienangeboten mit starker Kundenorientierung. 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 30. Juni 2023 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group (IMMOFINANZ inklusive S IMMO) 520 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 7.811,1 Mio. (31. Dezember 2022: 627 Immobilien bzw. EUR 8.363,8 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.384,8 Mio. bzw. 94,5% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien* mit einer vermietbaren Fläche von 3,4 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen* sind EUR 223,1 Mio. bzw. 2,9% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 203,2 Mio. bzw. 2,6% 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 in diesem 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 erfolgte per Jahresende 2022. Daher werden die Vermögenswerte und Schulden der S IMMO seit 31. Dezember 2022 in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen, die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung seit dem 1. Quartal 2023.

* Inklusive Immobilien der IMMOFINANZ Group, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen (30. Juni 2023: EUR 145,5 Mio.; Details siehe Kapitel 4.6 im Konzernzwischenabschluss)

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	723,5	68,9	19,2	811,6	10,4
Deutschland	5	518,8	0,0	4,6	523,4	6,7
Polen	31	979,8	9,4	0,0	989,2	12,7
Tschechien	48	680,0	0,0	0,0	680,0	8,7
Ungarn	19	225,8	0,0	2,7	228,5	2,9
Rumänien	33	635,3	68,1	68,2	771,6	9,9
Slowakei	36	449,7	0,0	1,3	451,0	5,8
Adriatic ²	62	511,9	64,5	35,9	612,3	7,8
S IMMO	258	2.660,0	12,2	71,3	2.743,5	35,1
IMMOFINANZ Group	520	7.384,8	223,1	203,2	7.811,1	100,0
in %		94,5	2,9	2,6	100,0	

¹ Inklusive Immobilienvorräte

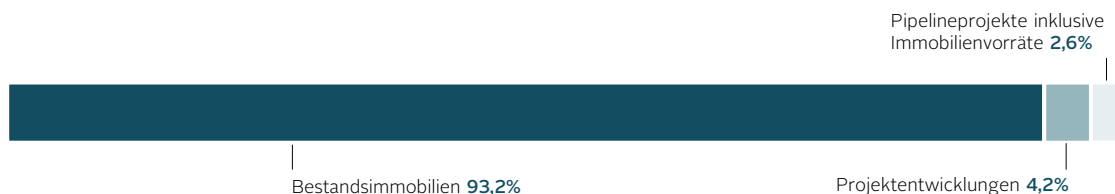
² In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ

Zum 30. Juni 2023 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ (IMMOFINANZ exklusive S IMMO) 262 Objekte* (31. Dezember 2022: 265 Objekte) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Adriatic (Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien) mit einem Portfoliowert* von EUR 5.067,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 5.199,6 Mio.). Davon entfiel mit EUR 4.724,8 Mio. bzw. 93,2% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien* mit einer vermietbaren Fläche von 2,2 Mio. m². Den Projektentwicklungen* sind EUR 210,9 Mio. bzw. 4,2% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 131,9 Mio. bzw. 2,6% entfiel auf Pipelineprojekte*. Per 30. Juni 2023 entfiel ein Anteil von 50,7% auf Büros und 47,8% auf Einzelhandelsimmobilien.

Struktur des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ

Buchwert gesamt: EUR 5.067,6 Mio.



Verkäufe der IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ setzte im 1. Halbjahr 2023 ihre strategischen Immobilienverkäufe fort. Darunter befand sich unter anderem die Wiener Büroimmobilie Bureau am Belvedere mit knapp 9.000 m², die im März erfolgreich an einen österreichischen Investor verkauft wurde. Ein weiterer Verkauf betraf ein Grundstück in der Türkei, mit dem die IMMOFINANZ ihren Austritt aus diesem Markt vollzog.

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 dabei 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 insgesamt rund EUR 411,0 Mio.

* Inklusive Immobilien der IMMOFINANZ, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen (30. Juni 2023: EUR 9,2 Mio.; Details siehe Kapitel 4.6 im Konzernzwischenabschluss)

Im Rahmen dieser Vereinbarung verkaufte die IMMOFINANZ im Juli 2023, also nach dem Berichtszeitraum, die Wiener Twin Towers an die S IMMO. Die Verwaltung und Vermietung dieser voll vermieteten Büroimmobilie, die unter der Marke myhive betrieben wird, erfolgt weiterhin durch das Team der IMMOFINANZ.

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.

Der Buchwert des gesamten Immobilienportfolios setzte sich zum 30. Juni 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	2.387,7	135,8	45,3	2.568,8	50,7
davon myhive	28	1.437,8	135,8	0,0	1.573,6	31,1
davon Büro Sonstige	21	949,9	0,0	45,3	995,2	19,6
Einzelhandel	197	2.319,2	73,9	26,7	2.419,8	47,8
davon VIVO!/ Shopping Center	10	683,9	0,0	0,0	683,9	13,5
davon STOP SHOP/ Retail Park	162	1.509,5	73,9	25,2	1.608,6	31,7
davon Einzelhandel Sonstige	25	125,8	0,0	1,5	127,3	2,5
Sonstige	16	17,9	1,2	59,9	79,0	1,6
IMMOFINANZ	262	4.724,8	210,9	131,9	5.067,6	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 30. Juni 2023 aus 258 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.743,5 Mio. (31. Dezember 2022: 362 Immobilien bzw. EUR 3.164,2 Mio. Buchwert) sowie einer vermietbaren Fläche von 1,3 Mio. m² (31. Dezember 2022: 1,4 Mio. m²).

Für weiterführende Informationen zum Immobilienportfolio verweisen wir auf die Zwischenmitteilung zum 30. Juni 2023 der S IMMO AG.

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group

Zum 30. Juni 2023 wiesen die 427 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 7.384,8 Mio. auf (31. Dezember 2022: 530 Immobilien bzw. EUR 7.936,0 Mio. Buchwert). Davon entfielen 32,3% auf Büros, 31,4% auf den Einzelhandelsbereich und 36,0% auf die S IMMO. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Polen (EUR 979,8 Mio.), Österreich (EUR 723,5 Mio.) und Tschechien (EUR 680,0 Mio.) sowie auf der S IMMO (EUR 2.660,0 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 3,4 Mio. m². Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 6,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf. Dabei wird die Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa die marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt. Der Vermietungsgrad lag mit 92,5% 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	723,5	9,8	234.337	230.071	98,2
Deutschland	3	518,8	7,0	87.652	65.648	74,9
Polen	30	979,8	13,3	438.079	411.399	93,9
Tschechien	48	680,0	9,2	279.219	269.093	96,4
Ungarn	16	225,8	3,1	169.167	167.969	99,3
Rumänien	15	635,3	8,6	339.684	293.954	86,5
Slowakei	35	449,7	6,1	264.049	251.629	95,3
Adriatic ¹	38	511,9	6,9	341.584	339.608	99,4
S IMMO	219	2.660,0	36,0	1.258.557	1.126.326	89,5
IMMOFINANZ Group	427	7.384,8	100,0	3.412.328	3.155.697	92,5

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	11,1	6,1	393,8	2,4	54,4
Deutschland	4,4	3,4	275,7	3,2	53,2
Polen	16,8	6,9	515,7	2,7	52,6
Tschechien	11,7	6,9	247,5	2,3	36,4
Ungarn	5,2	9,2	107,1	1,7	47,4
Rumänien	13,3	8,4	0,0	0,0	0,0
Slowakei	8,8	7,8	180,5	2,6	40,1
Adriatic ¹	11,5	9,0	92,6	4,9	18,1
S IMMO	43,9	6,6	1.034,0	2,4	38,9
IMMOFINANZ Group	126,7	6,9	2.847,1	2,6	38,6
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,1		40,6	3,9	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	2,7		0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen IMMOFINANZ	0,0		457,7	4,5	
Konzernfinanzierungen S IMMO	0,0		499,8		
IMMOFINANZ Group	130,5		3.845,2	2,7	
Marktwert Immobilienportfolio in MEUR					7.811,1
Liquide Mittel ² in MEUR			-729,2		
Immobilienwert selbst genutzter Immobilien S IMMO					230,5
IMMOFINANZ Group in MEUR			3.116,0		8.041,6
Netto-LTV in %					38,7

¹ In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien² Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ

Zum 30. Juni 2023 wiesen die 208 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.724,8 Mio. auf (31. Dezember 2022: 208 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.852,1 Mio. Buchwert). Davon entfielen 50,5% auf Büros und 49,1% auf den Einzelhandelsbereich. Die vermietbare Fläche betrug 2,2 Mio. m² (31. Dezember 2022: 2,2 Mio. m²). Die Immobilien wiesen eine Bruttorendite von 7,0% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf.

Der Vermietungsgrad lag mit 94,2% unverändert auf hohem Niveau (30. Juni und 31. Dezember 2022: 94,3%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,6% (31. Dezember 2022: 6,5%; 30. Juni 2022: 6,1%). 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. Halbjahr 2023 exklusive sonstiger Bestandsimmobilien bei rund 148.200 m². Insgesamt entfielen davon 58.500 m² auf Neuvermietungen sowie 89.700 m² auf Verlängerungen. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) lag bei 3,6 Jahren (31. Dezember 2022: 3,5 Jahre).

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	17	15	15	18	8

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.

Nachhaltigkeitszertifizierungen

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen per Ende Juni 2023 auf rund 900.900 m² in Gebäuden mit einem Buchwert von EUR 2,4 Mrd. Somit wiesen 50,7% des Buchwerts bzw. 41,8% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios Nachhaltigkeitszertifikate auf. Im Bürobereich waren bereits 78,3% der Immobilien gemessen am Buchwert bzw. 72,9% der Gesamtfläche zertifiziert.

Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ mit deutlichem Plus von 10,3%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse im 2. Quartal 2023 erneut deutlich um 10,3% bzw. EUR 6,9 Mio. auf EUR 74,3 Mio. nach EUR 67,4 Mio. im 2. Quartal 2022. Dabei zeigten fast alle Kernmärkte – angeführt von Österreich – eine positive Entwicklung. Insgesamt legten die Like-for-like-Mieterlöse im Bürobereich um 9,0% und jene im Einzelhandelsbereich um 11,8% zu. Treibende Faktoren waren dabei vor allem die Indexierung der Mietverträge sowie höhere Umsatzmieten im Einzelhandel.

Im Vergleich des 1. Halbjahres 2023 mit dem Vorjahreszeitraum wiesen die Like-for-like-Mieterlöse ein Plus von EUR 13,0 Mio. bzw. 10,0% auf EUR 143,3 Mio. auf (Büro: +9,5%; Einzelhandel: +10,7%).

* Durchschnittliche nach Mieterlösen 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 Q2 2023 in MEUR	Mieterlöse Q2 2022 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in %
Österreich	22	692,1	16,7	10,9	9,1	1,7	19,1
Deutschland	2	386,4	9,3	3,7	3,3	0,4	11,9
Polen	24	951,0	22,9	16,2	16,3	-0,1	-0,6
Tschechien	18	486,8	11,7	8,4	7,0	1,4	20,2
Ungarn	14	194,4	4,7	4,5	3,9	0,6	15,0
Rumänien	15	635,3	15,3	13,3	11,7	1,6	14,1
Slowakei	20	332,4	8,0	6,5	6,1	0,4	6,6
Adriatic ²	35	473,2	11,4	10,8	10,0	0,8	8,3
IMMOFINANZ	150	4.151,6	100,0	74,3	67,4	6,9	10,3

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, Italien und Kroatien

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

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	Mieterlöse Q2 2022 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in %
Büro	37	2.223,9	53,6	31,8	29,2	2,6	9,0
davon myhive	24	1.406,4	33,9	21,3	20,7	0,6	3,1
davon Büro Sonstige	13	817,5	19,7	10,5	8,5	2,0	23,4
Einzelhandel	112	1.909,8	46,0	42,4	37,9	4,5	11,8
davon VIVO!/ Shopping Center	10	683,9	16,5	15,6	13,6	2,0	14,7
davon STOP SHOP/ Retail Park	100	1.215,0	29,3	26,5	24,1	2,5	10,2
davon Einzelhandel Sonstige	2	10,9	0,3	0,3	0,3	0,0	1,1
Sonstige	1	17,9	0,4	0,1	0,3	-0,2	-60,3
IMMOFINANZ	150	4.151,6	100,0	74,3	67,4	6,9	10,3

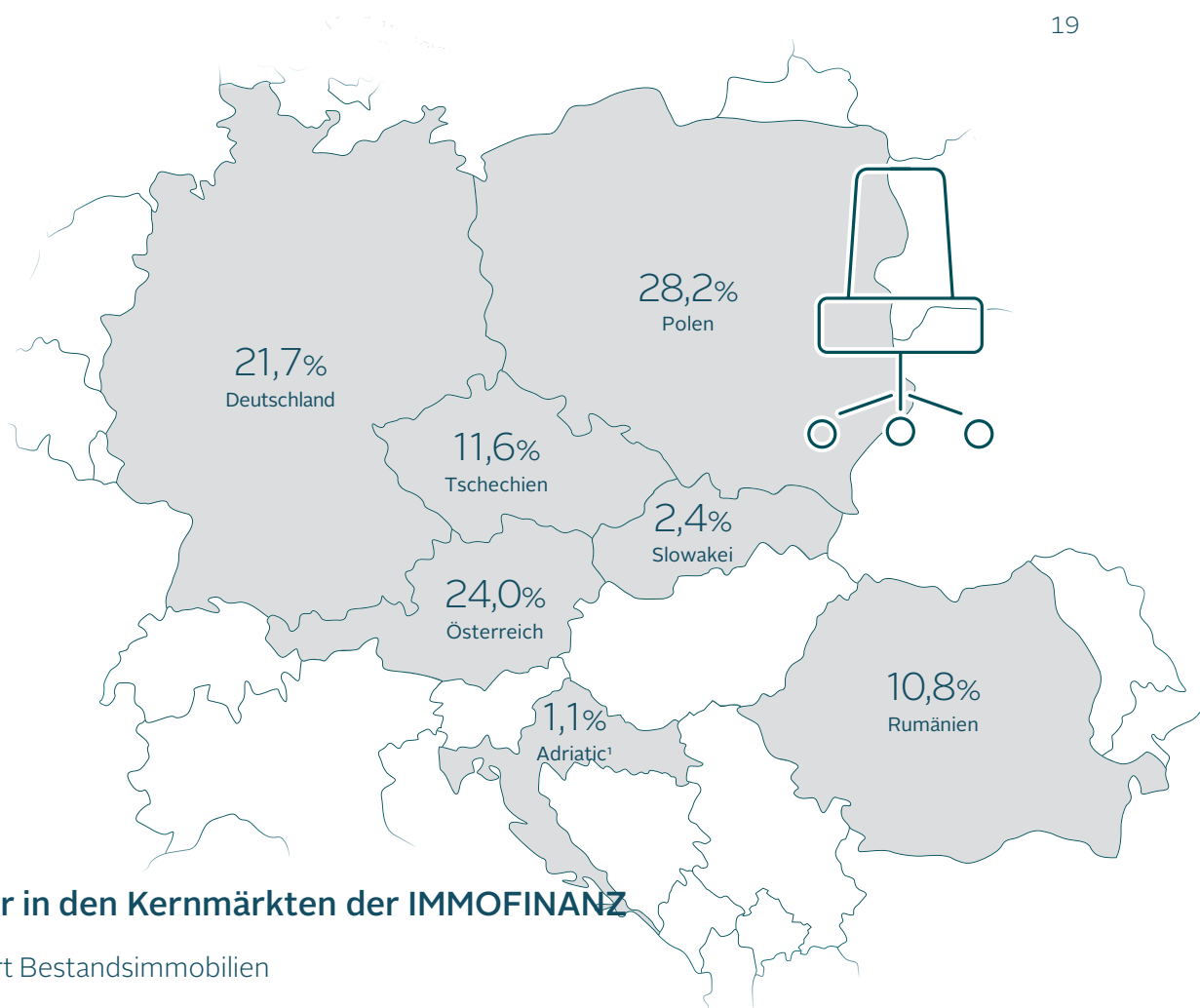
¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Büro

Der Buchwert der 39 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ exklusive S IMMO belief sich zum 30. Juni 2023 auf EUR 2.387,7 Mio. (31. Dezember 2022: 40 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.537,1 Mio. Buchwert) und repräsentierte somit 50,5% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 39,5% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 2. Quartal 2023. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende Juni auf 87,0% (31. Dezember 2022: 88,1%; 30. Juni 2022: 88,9%).

Das Büroportfolio wies weiterhin eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 21,9% 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 30. Juni 2023 3,5 Jahre (31. Dezember 2022: 3,6 Jahre).

* Durchschnittliche nach Mieterlösen 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.



Der Bürosektor in den Kernmärkten der IMMOFINANZ

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
EUR 2.387,7 Mio.
per 30. Juni 2023

Polen

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	673,8
Buchwert in %	28,2
Vermietbare Fläche in m ²	234.400
Vermietungsgrad in %	90,2
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	10,0
Bruttorendite in %	6,0

Österreich

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	573,7
Buchwert in %	24,0
Vermietbare Fläche in m ²	161.576
Vermietungsgrad in %	97,9
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	8,0
Bruttorendite in %	5,6

Deutschland

Anzahl der Immobilien	3
Buchwert in MEUR	518,8
Buchwert in %	21,7
Vermietbare Fläche in m ²	87.652
Vermietungsgrad in %	74,9
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	4,4
Bruttorendite in %	3,4

Tschechien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	278,0
Buchwert in %	11,6
Vermietbare Fläche in m ²	76.833
Vermietungsgrad in %	90,2
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	4,4
Bruttorendite in %	6,3

Rumänien

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	258,7
Buchwert in %	10,8
Vermietbare Fläche in m ²	178.873
Vermietungsgrad in %	75,5
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	4,2
Bruttorendite in %	6,6

Slowakei

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	58,1
Buchwert in %	2,4
Vermietbare Fläche in m ²	35.623
Vermietungsgrad in %	89,9
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	1,1
Bruttorendite in %	7,8

Adriatic¹

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	26,6
Buchwert in %	1,1
Vermietbare Fläche in m ²	15.913
Vermietungsgrad in %	100,0
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	0,6
Bruttorendite in %	8,5

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	39
Buchwert in MEUR	2.387,7
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	790.870
Vermietungsgrad in %	87,0
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	32,7
Bruttorendite in %	5,5

¹ Kroatien

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 %
14	19	12	12	15	18	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	2.387,7	100,0	790.870	687.796	87,0
davon myhive	25	1.437,8	60,2	535.754	477.303	89,1
davon Büro Sonstige	14	949,9	39,8	255.116	210.492	82,5

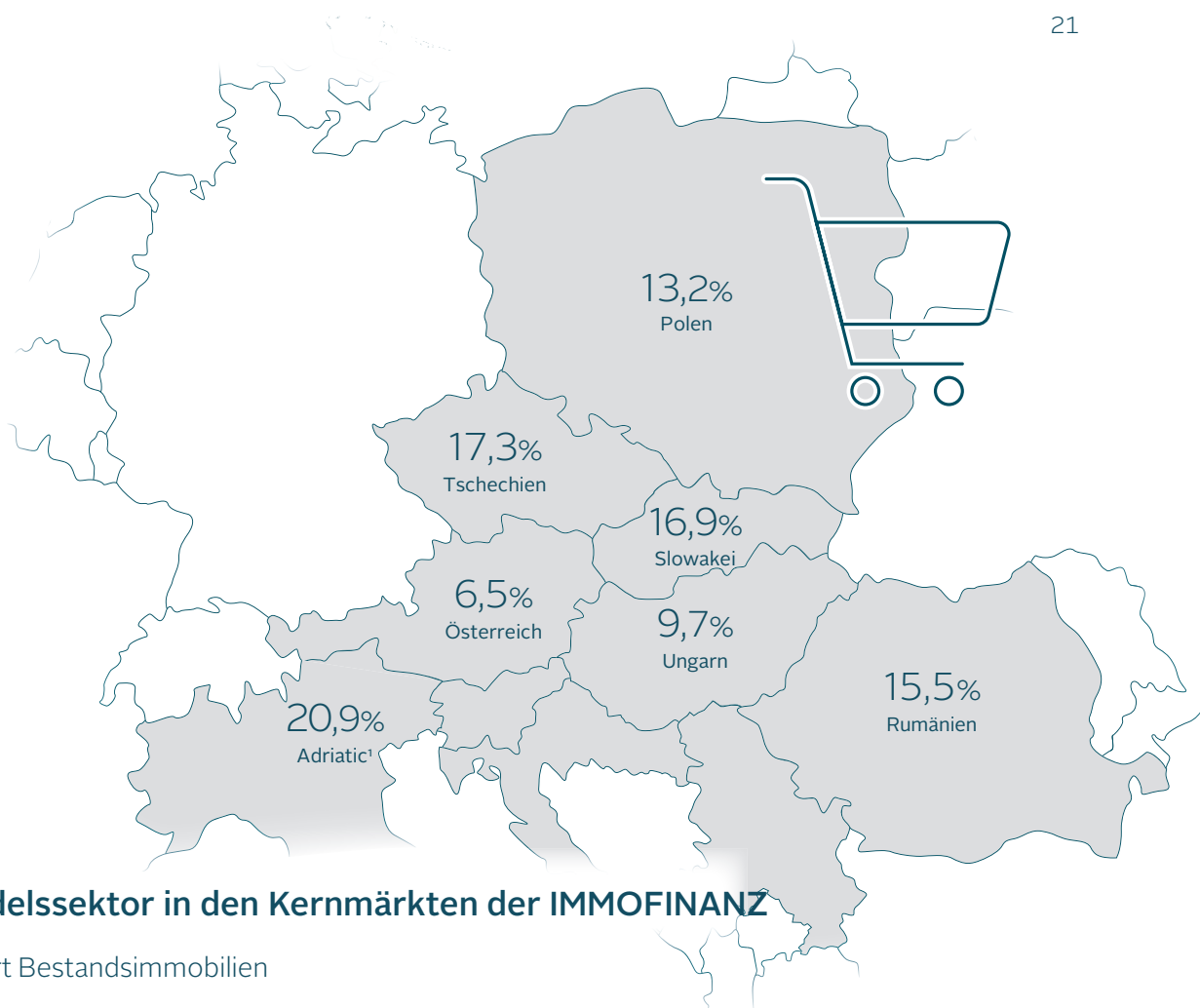
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	32,7	5,5	1.118,1	2,5	46,8
davon myhive	21,5	6,0	671,0	2,3	46,7
davon Büro Sonstige	11,2	4,7	447,1	2,7	47,1

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Einzelhandel

Der Buchwert der 168 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich (exklusive S IMMO) belief sich per 30. Juni 2023 auf EUR 2.319,2 Mio. (31. Dezember 2022: 167 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.297,8 Mio. Buchwert) und umfasste somit 49,1% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 60,4% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 2. Quartal 2023. Der Vermietungsgrad lag per 30. Juni 2023 bei hohen 98,4% (31. Dezember 2022: 98,8%; 30. Juni 2022: 98,5%). Die STOP SHOP/Retail Parks sowie die Shopping Center der Marke VIVO! waren zu 98,9% bzw. 96,8% vermietet.

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 4,4% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT* lag per 30. Juni 2023 bei 3,4 Jahren (31. Dezember 2022: 3,5 Jahre).

* Durchschnittliche nach Mieterlösen 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.



Der Einzelhandelssektor in den Kernmärkten der IMMOFINANZ

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
EUR 2.319,2 Mio.
per 30. Juni 2023

Adriatic¹

Anzahl der Immobilien	37
Buchwert in MEUR	485,3
Buchwert in %	20,9
Vermietbare Fläche in m²	325.671
Vermietungsgrad in %	99,4
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	10,9
Bruttorendite in %	9,0

Tschechien

Anzahl der Immobilien	43
Buchwert in MEUR	402,0
Buchwert in %	17,3
Vermietbare Fläche in m²	202.387
Vermietungsgrad in %	98,7
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	7,4
Bruttorendite in %	7,3

Slowakei

Anzahl der Immobilien	33
Buchwert in MEUR	391,6
Buchwert in %	16,9
Vermietbare Fläche in m²	228.426
Vermietungsgrad in %	96,1
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	7,6
Bruttorendite in %	7,8

Rumänien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	358,7
Buchwert in %	15,5
Vermietbare Fläche in m²	149.576
Vermietungsgrad in %	98,7
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	9,0
Bruttorendite in %	10,0

Polen

Anzahl der Immobilien	20
Buchwert in MEUR	306,0
Buchwert in %	13,2
Vermietbare Fläche in m²	203.680
Vermietungsgrad in %	98,1
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	6,8
Bruttorendite in %	8,8

Ungarn

Anzahl der Immobilien	16
Buchwert in MEUR	225,8
Buchwert in %	9,7
Vermietbare Fläche in m²	169.167
Vermietungsgrad in %	99,3
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	5,2
Bruttorendite in %	9,2

Österreich

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	149,8
Buchwert in %	6,5
Vermietbare Fläche in m²	72.761
Vermietungsgrad in %	98,8
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	3,1
Bruttorendite in %	8,3

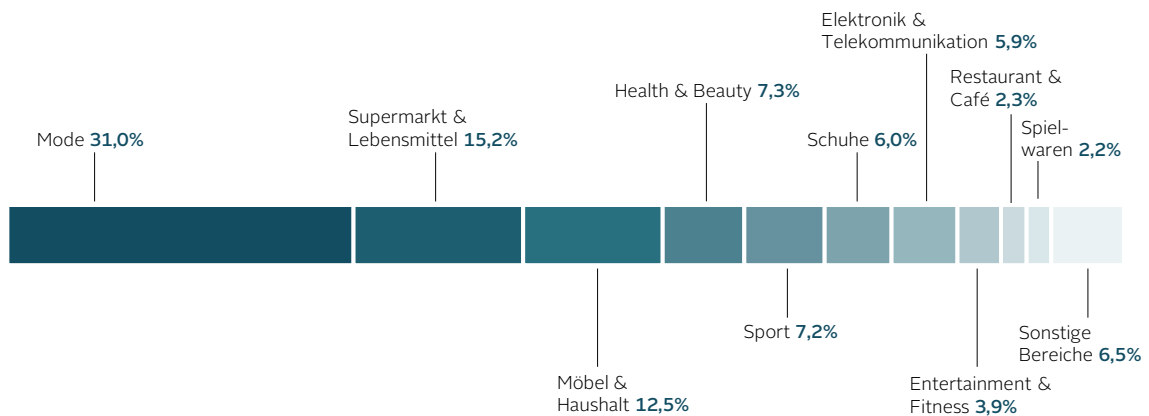
IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	168
Buchwert in MEUR	2.319,2
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m²	1.351.666
Vermietungsgrad in %	98,4
Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	50,0
Bruttorendite in %	8,6

¹ Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

Branchenmix – Einzelhandel

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien per 30. Juni 2023



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	20	16	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.

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	2.319,2	100,0	1.351.666	1.330.339	98,4
davon VIVO!/ Shopping Center	10	683,9	29,5	312.202	302.346	96,8
davon STOP SHOP/ Retail Park	135	1.509,5	65,1	959.211	948.330	98,9
davon Einzelhandel Sonstige	23	125,8	5,4	80.254	79.663	99,3

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q2 2023 in MEUR	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	50,0	8,6	695,0	3,1	30,0
davon VIVO!/ Shopping Center	15,6	9,1	204,8	2,2	30,0
davon STOP SHOP/ Retail Park	31,8	8,4	490,1	3,4	32,5
davon Einzelhandel Sonstige	2,6	8,3	0,0	0,0	0,0

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

Bestandsimmobilien der S IMMO

Zum 30. Juni 2023 wiesen die 219 Bestandsimmobilien* der S IMMO einen Buchwert von EUR 2.660,0 Mio. auf. Der Vermietungsgrad des Bestandportfolios lag bei 89,5%.

Für weiterführende Informationen zum Portfolio verweisen wir auf die Zwischenmitteilung zum 30. Juni 2023 der S IMMO AG.

Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Per 30. Juni 2023 wiesen die Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 223,1 Mio. auf (31. Dezember 2022: EUR 198,5 Mio.). Dies entspricht 2,9% des gesamten Portfolios (31. Dezember 2022: 2,4%). Davon entfielen EUR 163,6 Mio. auf aktive Projektentwicklungen, die alle der IMMOFINANZ zuzurechnen sind, sowie EUR 59,5 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 234,9 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Österreich und Adriatic mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 76,3 Mio. bzw. EUR 112,8 Mio., gefolgt von Rumänien mit EUR 45,8 Mio. Die S IMMO hatte per Ende Juni 2023 keine aktiven Projektentwicklungen.

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 Rendite nach Fertigstellung in % ¹
Österreich	1	68,3	41,7	3,6	19.882	76,3	3,8	5,3
Rumänien	1	41,0	25,1	3,3	21.127	45,8	3,3	7,5
Adriatic ²	9	54,3	33,2	53,9	73.583	112,8	8,5	7,9
Aktive Projekte IMMOFINANZ	11	163,6	100,0	60,8	114.592	234,9	15,7	7,0
Projekte in Vorbereitung IMMOFINANZ		47,3						
Projekte in Vorbereitung S IMMO		12,2						
IMMOFINANZ Group		223,1						

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.

* 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).

Adriatic

In Kroatien entstehen acht neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Daruvar, Vinkovci, Čakovec, Pazin, Đakovo, Dugo Selo, Vukovar und Virovitica. Der STOP SHOP in Daruvar wurde bereits am 9. März 2023 eröffnet, jener in Vinkovci am 27. 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. Die Fertigstellung ist für das 2. Halbjahr 2023 geplant.

Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group

Pipelineprojekte sind für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. Juni 2023 wiesen sie einen Buchwert von EUR 203,2 Mio. bzw. 2,6% des Gesamtimmobilienportfolios auf. Davon entfielen EUR 131,9 Mio. bzw. 2,6% auf die IMMOFINANZ exklusive S IMMO (31. Dezember 2022: EUR 159,3 Mio. bzw. 3,1%). Der S IMMO sind EUR 71,3 Mio. bzw. 0,9% zuzurechnen. Die Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group lagen mit einem Volumen von EUR 68,2 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 30. Juni 2023 EUR 146,9 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 548,5 Mio.) und sind überwiegend der Vollkonsolidierung der S IMMO zuzurechnen. Details siehe Kapitel 4.6 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ Group bzw. in der Zwischenmitteilung zum 30. Juni 2023 der S IMMO AG.

Immobilienbewertung

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

In die Bewertung fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieterlöse, die Restlaufzeit der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Des Weiteren werden externe Faktoren wie die Entwicklung des regionalen und allgemeinen Marktumfelds, der Wirtschaft und des Finanzierungsumfelds berücksichtigt. Aber auch ESG-Aspekte wie etwa Risiken durch den Klimawandel, die Energieeffizienz der Immobilien oder der gesellschaftliche Mehrwert der Liegenschaften werden beleuchtet und deren potenzielle Wertauswirkungen in der Zukunft in der Bewertung berücksichtigt werden. Mit 30. Juni 2023 wurde der Großteil des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group mit einem Portfoliowert von EUR 7,8 Mrd. intern durch die IMMOFINANZ (49,0%) bewertet. Auf die S IMMO und deren Bewertung entfielen weitere 35,1%, lediglich 15,8% wurden von CBRE, einer externen unabhängigen Gesellschaft, bewertet.

Entwicklung der Immobilienbewertung der IMMOFINANZ Group im 1. Halbjahr 2023

Die gesamten Neubewertungen der IMMOFINANZ Group (inklusive S IMMO) beliefen sich auf EUR -197,2 Mio. (Q1–2 2022: EUR 71,9 Mio.). Sie spiegeln das herausfordernde Marktumfeld wider, das von steigenden Zinsen und Baukosten geprägt ist. Das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens (Bestand und Grundstücksreserven) belief sich auf EUR -190,9 Mio. nach EUR 74,8 Mio. im 1. Halbjahr 2022. Dies entspricht -2,5% des Buchwerts der IMMOFINANZ Group per Ende Juni 2023. Auf das Portfolio der S IMMO entfielen -3,1% des Buchwerts. Die Büros der IMMOFINANZ verzeichneten Abwertungen von EUR -107,4 Mio. bzw. -4,4% des Buchwerts per 30. Juni 2023, wobei die größten Einzeleffekte auf Bürogebäude in Düsseldorf und Wien entfielen. Bei den Einzelhandelsimmobilien betrug das Bewertungsergebnis EUR -9,7 Mio. und entsprach einer Wertminderung von -0,4% des Buchwerts, vor allem aufgrund eines negativen Effekts bei einem Grundstück in Rumänien.

Immobilienvermögen	Buchwert in MEUR	Bewertungseffekte Q1–2 2023 in MEUR	Anteil Bewertung am Buchwert in %
Österreich	768,4	-34,6	-4,5
Deutschland	518,8	-51,1	-9,9
Polen	1.008,6	-21,8	-2,2
Tschechien	680,1	2,4	0,4
Ungarn	228,5	-0,8	-0,3
Rumänien	694,3	-10,0	-1,4
Slowakei	451,0	0,4	0,1
Adriatic ¹	547,8	-1,6	-0,3
Weitere Länder ²	0,0	7,5	0,0
IMMOFINANZ	4.897,5	-109,7	-2,2
S IMMO	2.594,2	-81,2	-3,1
IMMOFINANZ Group	7.491,7	-190,9	-2,5

¹ Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

² Türkei

Immobilienvermögen	Buchwert in MEUR	Bewertungseffekte Q1–2 2023 in MEUR	Anteil Bewertung am Buchwert in %
Büro	2.449,1	-107,4	-4,4
Einzelhandel	2.375,3	-9,7	-0,4
Sonstige	73,1	7,5	10,2
IMMOFINANZ	4.897,5	-109,7	-2,2
S IMMO	2.594,2	-81,2	-3,1
IMMOFINANZ Group	7.491,7	-190,9	-2,5

Entwicklung der Immobilienbewertung der IMMOFINANZ like-for-like

Eine Like-for-like-Betrachtung – also zwecks Vergleichbarkeit um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für das 1. Halbjahr 2023 einen negativen Bewertungseffekt in Höhe von EUR -85,9 Mio. (Q1–2 2022: EUR 78,5 Mio.).

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte Q1–2 2023 in MEUR
Österreich	22	692,1	16,7	-30,2
Deutschland	2	386,4	9,3	-35,8
Polen	24	951,0	22,9	-20,3
Tschechien	18	486,8	11,7	0,9
Ungarn	14	194,4	4,7	0,1
Rumänien	15	635,3	15,3	0,1
Slowakei	20	332,4	8,0	0,4
Adriatic ²	35	473,2	11,4	-1,0
IMMOFINANZ	150	4.151,6	100,0	-85,9

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, Italien und Kroatien

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ like-for-like nach Assetklassen

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte Q1–2 2023 in MEUR
Büro	37	2.223,9	53,6	-86,3
davon myhive	24	1.406,4	33,9	-40,0
davon Büro Sonstige	13	817,5	19,7	-46,3
Einzelhandel	112	1.909,8	46,0	0,4
davon VIVO!/Shopping Center	10	683,9	16,5	1,3
davon STOP SHOP/Retail Park	100	1.215,0	29,3	-0,9
davon Einzelhandel Sonstige	2	10,9	0,3	0,0
Sonstige	1	17,9	0,4	0,0
IMMOFINANZ	150	4.151,6	100,0	-85,9

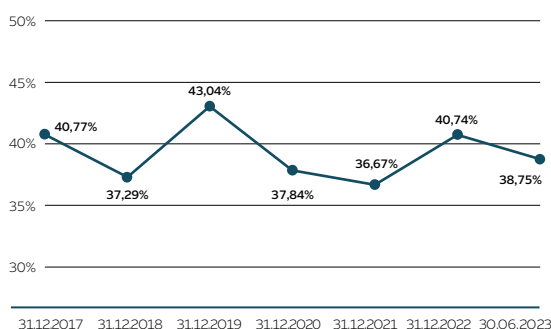
¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

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. Halbjahr 2022 oder den Stichtag 30. Juni 2022 beziehen, ist somit nur bedingt möglich.

Die IMMOFINANZ Group wies zum 30. Juni 2023 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 49,6% (31. Dezember 2022: 47,9%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 38,7% (31. Dezember 2022: 40,7%) auf. Die Finanzverbindlichkeiten* beliefen sich per 30. Juni 2023 auf insgesamt EUR 3,8 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 4,2 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 729,2 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 30. Juni 2023

Werte in TEUR	
Buchwerte der Finanzierungen ¹	3.845.174,2
- Liquide Mittel ²	-729.173,7
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	3.116.000,4
Buchwerte der Immobilien ³	8.041.603,2
Netto-LTV in %	38,7

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

Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ Group inklusive Derivate lagen per 30. Juni 2023 bei 2,75% p.a. (31. Dezember 2022: 2,60% p.a.). Der Anstieg ist primär auf die gestiegenen Marktzinssätze zurückzuführen. Die Hedging-Quote lag bei hohen 90,6% (31. Dezember 2022: 87,0%).

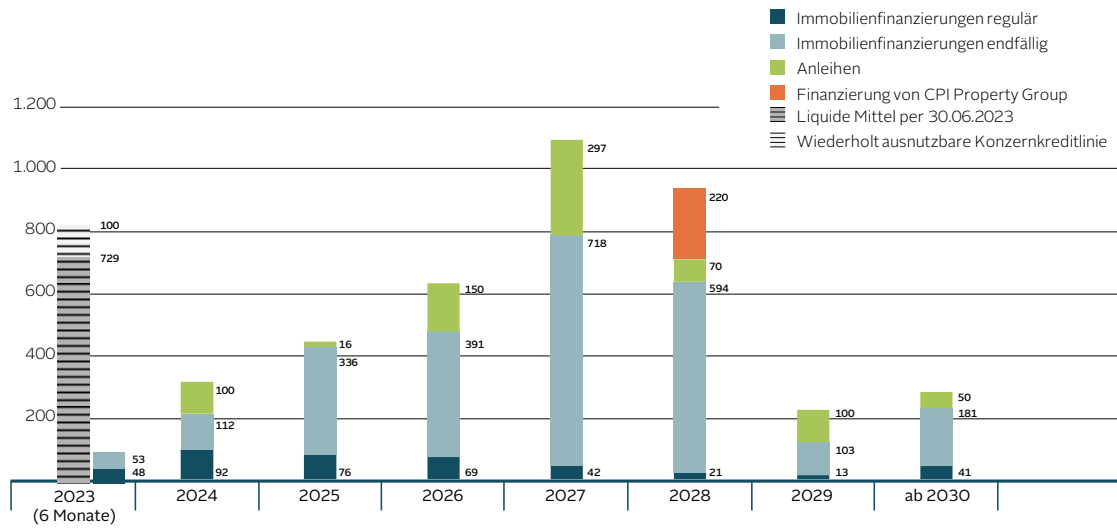
Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group lag bei 4,25 Jahren. Die nachstehenden Grafiken zeigen das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group (inklusive S IMMO) sowie der IMMOFINANZ (exklusive S IMMO) per 30. Juni 2023 geordnet nach Jahren.

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 61,0 Mio.; inklusive IFRS 5

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group

nach Geschäftsjahren per 30. Juni 2023, in MEUR

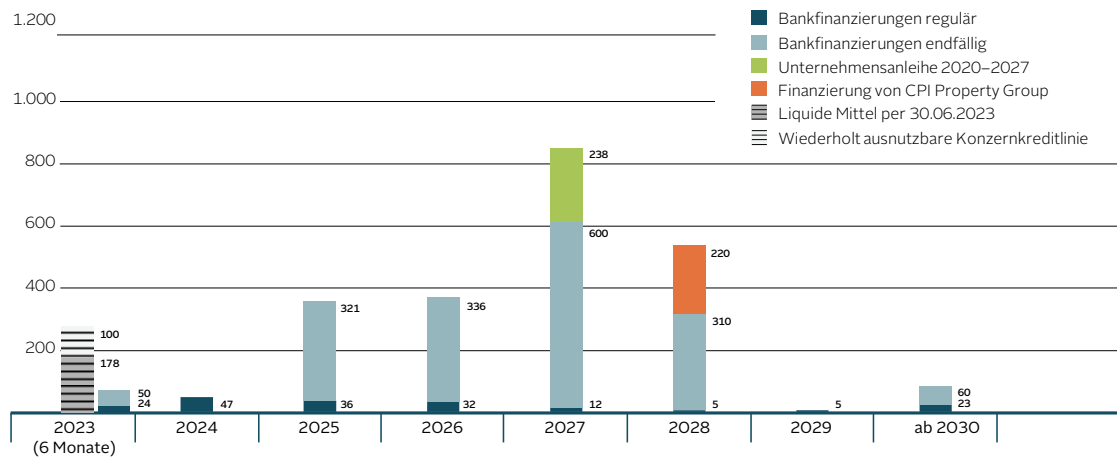


Das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group entspricht der Strategie einer ausgewogenen Fälligkeitsstruktur.

Die im März 2020 abgeschlossene unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. kann optional bis 30. Juni 2025 beansprucht werden, da diese vorzeitig verlängert wurde. Die Kreditlinie war zum Berichtsstichtag nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ

nach Geschäftsjahren per 30. Juni 2023, in MEUR



Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 30. Juni 2023 setzten sich diese wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30.06.2023	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Unternehmensanleihe IMMOFINANZ	237.253,8	2,50
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten ²	2.074.113,7	3,13
S IMMO	1.533.806,6	2,27
IMMOFINANZ Group	3.845.174,2	2,75

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

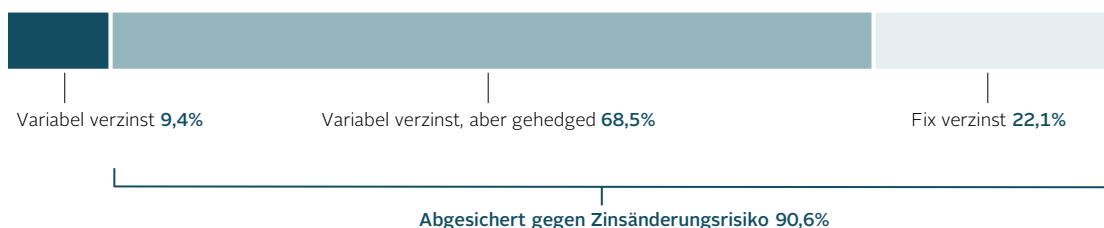
² Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2023 auf EUR 3.845,2 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.

Derivate

Zur Absicherung gegen Zinserhöhungen setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 30. Juni 2023 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 2.667,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 2.634,1 Mio.).

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 30. Juni 2023



Anleihen der IMMOFINANZ Group

Zum 30. Juni 2023 setzte sich das ausstehende Nominale aus Anleihen der IMMOFINANZ Group wie folgt zusammen:

Anleihe	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 30.06.2023 in TEUR
Unternehmensanleihe	XS2243564478	15.10.2027	2,50	237.800
IMMOFINANZ			2,50¹	237.800
Unternehmensanleihe	AT0000A2UVR4	11.01.2027	1,25	25.059
Unternehmensanleihe	AT0000A2MKW4	04.02.2028	1,75	70.450
Unternehmensanleihe	AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,00	100.000
Unternehmensanleihe	AT0000A285H4	22.05.2026	1,88	150.000
Unternehmensanleihe	AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,75	100.000
Unternehmensanleihe	AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,88	50.000
Unternehmensanleihe	AT0000A1DWK5	21.04.2027	3,25	34.199
Unternehmensanleihe	AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,25	15.890
S IMMO			2,05¹	545.597
IMMOFINANZ Group			2,19¹	783.397

¹ Gewichteter Kupon in % auf Basis Nominale per 30. Juni 2023

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.).

Per 28. Juni 2023 gab die S IMMO die erfolgreiche Begebung eines Green Bonds mit einem Volumen von EUR 75 Mio. mit Valuta per 12. Juli 2023 bekannt. Der Green Bond (ISIN AT0000A35Y85) hat eine Laufzeit von fünf Jahren, der fix verzinste Kupon beträgt 5,50% p.a.

Aufgrund der Gruppenzugehörigkeit zur CIPG 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 30.06.2023 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 60,0	38,6
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 45,0	26,2
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	299,3

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

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ Group weist für das 1. Halbjahr 2023 kräftige Zuwächse bei den Mieterlösen und ihren operativen Ergebnissen aus. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie auf Immobilienverkäufe zurückzuführen. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleichszeitraum zum Vorjahr um rund 80% auf EUR 258,9 Mio. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen lag bei EUR -53,0 Mio. (Q1–2 2022: EUR -11,8 Mio.) und war vor allem der ergebniswirksamen Ausbuchung von historischen Fremdwährungseffekten als Folge der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei (EUR -45,8 Mio.) geschuldet. Dennoch konnte das operative Ergebnis mit EUR 118,0 Mio. und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) mit EUR 140,9 Mio. mehr als verdoppelt werden.

Die gesamten Neubewertungen beliefen sich für das 1. Halbjahr 2023 auf EUR -197,2 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres mit EUR 71,9 Mio. positiv gewesen waren. Sie spiegeln damit das herausfordernde Marktumfeld wider, das von steigenden Zinsen geprägt ist. Das Finanzergebnis drehte mit EUR -72,8 Mio. ebenfalls ins Minus (Q1–2022: EUR 68,8 Mio.). Dies resultierte vor allem aus unbaren Bewertungseffekten. Zudem wurden die Ergebnisanteile der S IMMO infolge der Vollkonsolidierung nicht länger im Finanzergebnis erfasst. Das Konzernergebnis der IMMOFINANZ Group belief sich im 1. Halbjahr 2023 somit auf insgesamt EUR -144,5 Mio. bzw. das Ergebnis je Aktie auf EUR -0,59.

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1–2 2023	Q1–2 2022
Mieterlöse	258.927	144.154
Ergebnis aus Asset Management	216.819	109.996
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	1.461	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-52.994	-11.825
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-3.990	-7.795
Sonstige betriebliche Erträge	4.502	2.020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47.753	-36.057
Operatives Ergebnis	118.045	56.339
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-191.049	74.688
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-73.004	131.027
Finanzergebnis	-72.797	68.826
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-145.801	199.853
Konzernergebnis	-144.506	162.720

Die Mieterlöse der IMMOFINANZ Group erhöhten sich im 1. Halbjahr um 79,6% auf EUR 258,9 Mio. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO, die deutlich verbesserten Like-for-like-Mieterlöse 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 97,1% auf EUR 216,8 Mio. (Q1–2 2022: EUR 110,0 Mio.).

Die IMMOFINANZ Group setzte im 1. Halbjahr 2023 ihre strategischen Immobilienverkäufe im Volumen von EUR 597,9 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen der S IMMO in Deutschland sowie um den Verkauf einer Büroimmobilie der IMMOFINANZ in Wien. Nach Berücksichtigung eines Einmaleffekts belief sich das Ergebnis aus Immobilienverkäufen auf EUR -53,0 Mio. (Q1–2 2022: EUR -11,8 Mio.). Dabei wirkte sich vor allem ein Ergebnisbeitrag aus der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei im Ausmaß von EUR -45,8 Mio. negativ aus (Q1–2 2022: EUR -0,4 Mio.). Dieser stammt fast gänzlich aus der Reklassifizierung von historischen Fremdwährungseffekten in die Gewinn- und Verlustrechnung als Folge der Abwertung der türkischen Lira seit der Erstkonsolidierung. Zuvor war dieser Fremdwährungseffekt erfolgsneutral in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst worden. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung betrug EUR -4,0 Mio. (Q1–2 2022: EUR -7,8 Mio.) und reflektiert die Marktentwicklung sowie gestiegene Baukosten.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf EUR -47,8 Mio. (Q1–2 2022: EUR -36,1 Mio.), was im Wesentlichen auf die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie auf Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten in Rumänien zurückzuführen ist. Das operative Ergebnis hat sich indessen mit EUR 118,0 Mio. mehr als verdoppelt (Q1–2 2022: EUR 56,3 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte spiegelt die allgemeine Marktentwicklung wider und drehte auf EUR -191,0 Mio. nach EUR 74,7 Mio. im 1. Halbjahr 2022. Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertminderungen entsprachen -2,5% der Buchwerte des Immobilienvermögens der IMMOFINANZ Group per Ende Juni 2023. Einzelhandelsobjekte der IMMOFINANZ wurden um EUR -9,7 Mio. abgewertet (-0,4% der Buchwerte), Bürogebäude um EUR -107,4 Mio. (-4,4% der Buchwerte) und auf die SIMMO entfielen EUR -81,2 Mio. (-3,1% der Buchwerte). Weitere Details dazu im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Aufgrund dieses negativen Bewertungsergebnisses lag das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) trotz des starken operativen Ergebnisses mit EUR -73,0 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 131,0 Mio.

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich vor allem infolge der Vollkonsolidierung der S IMMO sowie gestiegener Finanzierungskosten auf EUR -104,3 Mio. (Q1–2 2022: EUR -41,0 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis reduzierte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR -18,2 Mio. (Q1–2 2022: EUR 80,9 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum im 1. Halbjahr leicht rückläufig waren. Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten entwickelten sich allerdings positiv und trugen wesentlich zum Finanzierungsertrag im Ausmaß von EUR 42,3 Mio. (Q1–2 2022: EUR 1,3 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 2,6 Mio. (Q1–2 2022: 27,4 Mio.). Das Finanzergebnis lag somit bei EUR -72,8 Mio. (Q1–2 2022: EUR 68,8 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR -145,8 Mio. (Q1–2 2022: EUR 199,9 Mio.). Die Ertragsteuern beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 1,3 Mio. (Q1–2 2022: EUR -37,1 Mio.). Darin enthalten ist ein latenter Steuerertrag von EUR 44,2 Mio., der insbesondere aufgrund der im Berichtszeitraum gebuchten Abwertungen des Immobilienvermögens erfasst wurde. Das Konzernergebnis lag somit bei EUR -144,5 Mio. (Q1–2 2022: EUR 162,7 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR -0,59 (Q1–2 2022: EUR 1,20).

Funds from Operations (FFO)

Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) der IMMOFINANZ Group erhöhte sich überproportional zum Anstieg der Mieterlöse und des Ergebnisses aus Asset Management um 113,5% auf EUR 140,9 Mio. (Q1–2 2022: EUR 66,0 Mio.).

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

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2023: 137.974.126 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2022: 135.707.360

Werte in TEUR	GuV Q1–2 2023	Anpassung	FFO Q1–2 2023	FFO Q1–2 2022
Ergebnis aus Asset Management	216.819	0	216.819	110.000
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	1.462	6.496	7.957	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-52.993	52.993	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-3.989	3.989	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	4.502	0	4.502	965
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47.755	10.398	-37.357	-22.897
Operatives Ergebnis	118.046	73.875	191.921	88.067
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-191.050	191.050	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-73.004	264.925	191.921	88.067
Finanzierungsaufwand	-104.329			
Finanzierungsertrag	42.329			
Wechselkursveränderungen	4.865			
Sonstiges Finanzergebnis	-18.218			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.555			
Finanzergebnis	-72.797	21.820	-50.978	-22.047
FFO 1 vor Steuern	-145.801	286.745	140.944	66.021

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.06.2023	in %	30.12.2022	in %
Immobilienvermögen	7.491.718		7.707.196	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	227.944		198.500	
Selbst genutzte Immobilien	231.801	86,4	231.827	87,9
Immobilienvorräte	4.954		4.963	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ¹	146.902		548.484	
Sonstige Vermögenswerte	290.463	3,1	301.867	3,1
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	35.559	0,4	36.284	0,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	222.716	2,4	208.491	2,1
Liquide Mittel	728.885	7,8	652.750	6,6
Aktiva	9.380.942	100,0	9.890.362	100,0
Eigenkapital	4.654.101	49,6	4.741.552	47,9
Finanzverbindlichkeiten	3.906.027	41,6	4.167.470	42,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	225.675	2,4	256.613	2,6
Sonstige Verbindlichkeiten	91.975	1,0	177.064	1,8
Latente Steuerschulden	503.164	5,4	547.663	5,5
Passiva	9.380.942	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 30. Juni bei EUR 9,4 Mrd. Davon entfielen rund EUR 8,1 Mrd. oder 86,4% auf das Immobilienportfolio. Der Rückgang im Vergleich zum Jahresende ist vor allem eine Folge von marktbedingten Abwertungen und Verkäufen. Die liquiden Mittel erhöhten sich auf EUR 728,9 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. (31. Dezember 2022: EUR 4,2 Mrd.).

Mit einer neuerlich erhöhten Eigenkapitalquote auf 49,6% (31. Dezember 2022: 47,9%) weist die IMMOFINANZ Group eine sehr solide Bilanzstruktur auf.

EPRA-Finanzkennzahlen

EPRA-Nettovermögenswert der IMMOFINANZ Group

Gemäß den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) veröffentlicht die IMMOFINANZ Group seit dem Jahresabschluss 2020 eine erweiterte Version der Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen). Ausgehend vom IFRS-Eigenkapital werden dabei Anpassungen vorgenommen, um den Stakeholdern möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden des Immobilienunternehmens in verschiedenen Szenarien bereitzustellen. Der Net Tangible Assets nach EPRA ist als die relevanteste Kennzahl für die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group anzusehen und dient daher als primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert. Die genaue Beschreibung der Kennzahlen befinden sich auf der Website der EPRA (www.epra.com).

EPRA-NAV-Kennzahlen der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	30.06.2023			31.12.2022		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Value (NDV)	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Value (NDV)
IFRS-Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.733.223	3.733.223	3.733.223	3.790.223	3.790.223	3.790.223
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven¹	3.733.223	3.733.223	3.733.223	3.790.223	3.790.223	3.790.223
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-221.065	-221.065	0	-242.142	-242.142	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	40.912	40.912	0	44.498	44.498	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	445.893	242.753	0	609.220	441.495	0
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-19.343	-19.343	-19.343	-19.530	-19.530	-19.530
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-1.523	0	0	-886	0
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	0	0	94.757	0	0	81.750
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	0	0	-22.742	0	0	-19.620
Gründerwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	310.992	92.078	0	372.121	100.790	0
EPRA-NAV-Kennzahlen¹	4.290.611	3.867.035	3.785.895	4.554.390	4.114.449	3.832.824
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126
EPRA-NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR¹	31,10	28,03	27,44	33,01	29,82	27,78

¹ Die Vergleichszahl wurde angepasst.

Der EPRA-NTA je Aktie reduzierte sich per 30. Juni 2023 um -6,0% auf EUR 28,03 nach EUR 29,82 per Ende Dezember 2022. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den Konzernverlust im 1. Halbjahr 2023 sowie die Abwertung des Immobilienvermögens zurückzuführen. Infolge der Abwertung des Immobilienvermögens kam es zu einem Rückgang der latenten Steuern.

Der IFRS-Buchwert je Aktie verringerte sich um -1,5% auf EUR 27,06 (31. Dezember 2022: EUR 27,47).*

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1-2 2023 und Q1-2 2022: 137.974.126

EPRA-Ergebnis je Aktie der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	Q1–2 2023	Q1–2 2022
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück	137.974	135.707
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	-115.197	162.835
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	193.231	-69.975
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	52.993	11.824
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	186	225
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	18.723	-81.456
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-52.835	27.951
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-23.729	-150
EPRA-Ergebnis	73.372	51.254
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	0,53	0,38
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	0	8.240
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-4.865	-318
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	710	-1.331
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile für unternehmensspezifische Anpassungen	52	-59
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	69.270	57.787
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR	0,50	0,43

EPRA-Nettoanfangsrendite der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	Q1–2 2023	Q1–2 2022
Immobilienvermögen	7.578.180	4.935.121
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Abzüglich unbebauter Grundstücke	-127.230	-167.781
Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Gesamtimmobilienvermögen	7.450.950	4.767.340
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	165.769	179.509
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	7.616.718	4.946.849
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	517.852	289.866
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-33.149	-27.003
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	484.703	262.864
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	15.890	14.584
„Topped-up“-Nettojahresmiete	500.593	277.448
EPRA Net Initial Yield in %	6,4	5,3
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %	6,6	5,6

EPRA-Kostenquote der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	Q1–2 2023	Q1–2 2022
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-28.044	-26.924
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-10.035	-2.851
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	-38.080	-29.775
Leerstandsaufwand	-4.306	-4.680
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	-33.774	-25.095
Bruttomieterlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	258.926	144.156
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen	5.432	5.559
Bruttomieterlöse	253.494	138.597
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %	15,0	21,5
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %	13,3	18,1

EPRA-Investitionsausgaben der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	Q1–2 2023	Q1–2 2022
Akquisitionen	188.565	71.147
Projektentwicklungen	33.534	35.795
Immobilienvermögen	13.169	11.817
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche	11.439	7.961
davon Mieteranreize	1.730	3.856
EPRA-Investitionsausgaben	235.268	118.759

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

EPRA-Loan-to-Value der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	30.06.2023			31.12.2022
	IMMOFINANZ AG	S IMMO AG (50,0% + 1 Aktie)	Gesamt (anteilig)	Gesamt (anteilig)
Zuzüglich:				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne Verbindlichkeiten	2.079.009	476.886	2.555.895	2.748.911
Wertpapiere und IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten	55.267	0	55.267	53.667
Anleihen	237.800	272.799	510.599	697.699
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	0	10.154	10.154	8.155
Abzüglich:				
Liquide Mittel	178.139	263.297	441.435	545.965
Nettoverschuldung	2.193.937	496.541	2.690.478	2.962.466
Zuzüglich:				
Selbst genutzte Immobilien	0	115.860	115.860	115.914
Immobilienvermögen (Verkehrswert)	4.897.539	1.346.555	6.244.094	6.404.741
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	14.154	55.897	70.050	264.566
In Bau befindliches Immobilienvermögen	210.900	0	210.900	188.200
Forderungen (netto)	5.115	0	5.115	0
Finanzielle Vermögenswerte	1.431	0	1.431	1.414
Immobilienvermögen (gesamt)	5.129.138	1.518.311	6.647.450	6.974.834
EPRA Loan to Value in %	42,8	32,7	40,5	42,5

Die Berechnung des EPRA-LTV unterscheidet sich im Wesentlichen durch folgende Punkte von der üblichen Netto-LTV-Berechnung der IMMOFINANZ Group:

	EPRA-LTV	Netto-LTV IMMOFINANZ Group
Finanzverbindlichkeiten	Nominelle Restschuldstände	Buchwerte
Kurzfristige Forderungen/ Verbindlichkeiten	Netto-Saldo als Vermögenswert oder Schulden berücksichtigt	Keine Berücksichtigung
Wesentliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften (S IMMO)	Vermögenswerte sowie Schulden gemäß Anteil am Gesamtkapital berücksichtigt	Berücksichtigung zu 100%
IFRS-16-Buchwerte	Vermögenswerte sowie Schulden berück- sichtigt	Keine Berücksichtigung

EPRA-Leerstandsquote der IMMOFINANZ

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	30.06.2023			31.12.2022	
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand/Mo- nat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leer- standsquote in %	EPRA-Leer- standsquote in %
Österreich	234.337	0,1	3,1	1,8	2,5
Deutschland	87.652	0,5	2,0	23,7	28,7
Polen	438.079	0,3	6,2	5,6	2,4
Tschechien	279.219	0,2	3,4	4,4	4,0
Ungarn	169.167	0,0	1,6	0,7	0,9
Rumänien	339.684	0,6	4,8	11,9	13,7
Slowakei	264.049	0,2	2,8	6,0	4,6
Adriatic ¹	341.584	0,0	3,6	0,7	1,1
IMMOFINANZ	2.153.772	1,8	27,6	6,6	6,5

¹ Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	30.06.2023			31.12.2022	
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand/Mo- nat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leer- standsquote in %	EPRA-Leer- standsquote in %
Büro	790.870	1,5	12,4	12,4	11,4
davon myhive	535.754	0,8	8,3	9,8	11,7
davon Büro Sonstige	255.116	0,7	4,1	17,6	10,6
Einzelhandel	1.351.666	0,3	15,0	1,8	1,3
davon VIVO!/Shopping Center	312.202	0,2	4,8	3,2	1,6
davon STOP SHOP/Retail Park	959.211	0,1	9,5	1,2	1,2
davon Einzelhandel Sonstige	80.254	0,0	0,7	0,8	0,7
Sonstige	11.235	0,0	0,2	0,0	100,0
IMMOFINANZ	2.153.772	1,8	27,6	6,6	6,5

Risikobericht

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

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation im 1. Halbjahr 2023 als erhöht einzustufen. Diese Einschätzung basiert insbesondere auf den makroökonomischen Rahmenbedingungen infolge der kriegerischen Handlungen Russlands in der Ukraine und dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld.

Risiken im 1. Halbjahr 2023

Wesentliche Markt- und immobiliespezifische Risiken

Die makroökonomischen Rahmenbedingungen des 1. Halbjahres 2023 können als herausfordernd bezeichnet werden. Zu Jahresbeginn sorgten die hohen Energiepreise für einen erheblichen Inflationsdruck. Zwar ließen diese im Frühjahr nach, doch die Kerninflation im Euroraum erwies sich als hartnäckiger als erwartet. Bereits 2022 reagierte die Europäische Zentralbank mit ersten Zinserhöhungen auf die Teuerung. Die steigenden Zinsen wirken sich auf zweifache Weise negativ auf die Immobilienbranche aus: Einerseits werden Unternehmen durch höhere Finanzierungskosten belastet, andererseits sinkt die Attraktivität von Immobilieninvestments, was sich auf die Entwicklung der Immobilienpreise niederschlägt. Mithilfe von Derivativen konnte die IMMOFINANZ den Zinsanstieg etwas abfedern und die Auswirkungen auf die Finanzierungskosten in die Zukunft verschieben. Die Immobilienmärkte in den Kernländern der IMMOFINANZ Group verzeichnen derzeit Nachfragerückgänge. Investoren bevorzugen alternative Veranlagungsformen oder wollen die wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Monaten abwarten. Das Verkaufsprogramm der IMMOFINANZ sieht sich daher einem besonders herausfordernden Umfeld gegenüber. Trotz dieser erschwerten Bedingungen gelang es der IMMOFINANZ Group im 1. Halbjahr 2023, strategiekonforme Verkäufe im Volumen von rund EUR 598 Mio. abzuschließen und rechnet auch im 2. Halbjahr mit weiteren erfolgreichen Transaktionen. Für die zweite Jahreshälfte erwarten Experten einen leichten Rückgang der Kerninflation. An den herausfordernden Bedingungen wird dies allerdings nur wenig ändern – die Entwicklung der Zinskosten und der Immobilienpreise dürfte sich fortsetzen.

Hinsichtlich des Wirtschaftswachstums in der Europäischen Union zeigen sich die Experten heute optimistischer als zu Jahresbeginn: Die rezessiven Tendenzen aufgrund der hohen Energiepreise fielen moderater aus als erwartet und in den Lieferketten zeichnete sich Entspannung ab. Die weiterhin robuste Nachfrage von Unternehmen und Privathaushalten tragen zum Wachstum der europäischen Wirtschaft bei. Für die IMMOFINANZ bedeutet dies eine anhaltende Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen. Dabei ist zu beobachten, dass sich der Trend im Bürobereich hin zu flexiblen und modernen Arbeitswelten fortsetzt. Die IMMOFINANZ sieht sich dank ihrer myhive Büros gut auf diese Veränderung vorbereitet. Die Einzelhandelsimmobilien der Marken VIVO! und STOP SHOP weisen praktisch Vollvermietung auf und die Expansion der STOP SHOP Fachmärkte in Kroatien wird wie geplant umgesetzt. Details zum Portfolio sind dem Portfoliobericht zu entnehmen.

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Die größte Herausforderung für die Immobilienbranche in den kommenden Jahrzehnten ist allerdings der Wandel zu einer nachhaltigen Wirtschaftsform. Neben den neuen Regularien seitens der Europäischen Union hat dieses Thema auch bei institutionellen Investoren massiv an Bedeutung gewonnen. Die IMMOFINANZ hat im 1. Halbjahr 2023 zusammen mit der CPI Property Group und der S IMMO ihre ESG-Ziele vereinheitlicht. Zur Dekarbonisierung im Immobilienbereich setzt die IMMOFINANZ auf den Ausbau von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf ihren Einzelhandelsimmobilien. Derzeit läuft die Errichtung von PV-Anlagen in Österreich, Ungarn und Kroatien. Weitere Maßnahmen zur Dekarbonisierung, aber auch zur Steigerung der Energieeffizienz, sollen im kommenden Jahr folgen. Die Investitionen in diese Maßnahmen werden zu einem langfristigen Rückgang der Betriebskosten und einem damit verbundenen Wettbewerbsvorteil führen. Abgesehen vom Umweltbereich legt die IMMOFINANZ in der zweiten Jahreshälfte einen Fokus auf die Bindung ihrer Mitarbeiter. Der derzeitige Arbeitsmarkt ist kompetitiv und die Nachfrage nach Fachexperten übersteigt deren Verfügbarkeit am Arbeitsmarkt.

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch rechtlichen und steuerlichen Risiken, Organisationsrisiken und sonstigen Risiken ausgesetzt. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 blieben diese im Wesentlichen unverändert.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sowie bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernzwischenabschluss in Kapitel 7 bzw. Kapitel 8 erläutert.

Wien, am 30. August 2023

Der Vorstand



Radka Doehring



Pavel Měchura

Konzernzwischen- abschluss

Inhaltsverzeichnis

Konzernzwischenabschluss	40
Konzernbilanz	42
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	43
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	44
Konzern-Geldflussrechnung.....	45
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	46
Konzernanhang	48
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.....	48
2. Konsolidierungskreis	49
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten.....	50
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	56
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	61
6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten	65
7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	68
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	69
Erklärung des Vorstands.....	70

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	4.1	7.491.718	7.707.196
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	227.944	198.500
Selbst genutzte Immobilien		231.801	231.827
Sonstige Sachanlagen		11.091	12.071
Immaterielle Vermögenswerte		20.865	20.416
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.4	35.559	36.284
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	30.015	35.051
Steuererstattungsansprüche		5	9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		238.750	250.064
Latente Steuererstattungsansprüche		3.060	2.511
Langfristiges Vermögen		8.290.808	8.493.929
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	192.701	173.440
Steuererstattungsansprüche		16.692	15.542
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		0	1.254
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.6	146.902	548.484
Immobilienvorräte		4.954	4.963
Liquide Mittel		728.885	652.750
Kurzfristiges Vermögen		1.090.134	1.396.433
Aktiva		9.380.942	9.890.362
Grundkapital	4.7	138.670	138.670
Kapitalrücklagen	4.7	4.825.650	4.825.650
Eigene Aktien	4.7	-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-128.814	-186.200
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.092.134	-977.748
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.733.223	3.790.223
Nicht beherrschende Anteile		920.878	951.329
Eigenkapital		4.654.101	4.741.552
Finanzverbindlichkeiten	4.8	3.634.168	3.647.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	41.294	39.531
Steuerschulden		4	3
Rückstellungen		27.972	18.457
Latente Steuerschulden		503.164	547.663
Langfristige Verbindlichkeiten		4.206.602	4.253.287
Finanzverbindlichkeiten	4.8	271.859	519.837
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	184.381	217.082
Steuerschulden		49.027	17.660
Rückstellungen		9.936	13.698
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.6	5.036	127.246
Kurzfristige Verbindlichkeiten		520.239	895.523
Passiva		9.380.942	9.890.362

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2023	Q1-2 2023	Q2 2022	Q1-2 2022
Mieterlöse	5.1	130.504	258.927	73.937	144.154
Weiterverrechnete Betriebskosten		49.803	103.254	27.848	54.504
Sonstige Umsatzerlöse		78	1.404	864	1.174
Umsatzerlöse		180.385	363.585	102.649	199.832
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.2	-13.628	-28.044	-14.692	-26.923
Betriebskostenaufwendungen		-54.874	-118.722	-31.881	-62.913
Ergebnis aus Asset Management		111.883	216.819	56.076	109.996
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	5.5	2.123	1.461	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.3	-47.909	-52.994	-12.402	-11.825
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.4	-2.631	-3.990	-3.671	-7.795
Sonstige betriebliche Erträge	5.6	1.709	4.502	1.436	2.020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7	-29.589	-47.753	-23.157	-36.057
Operatives Ergebnis		33.463	118.045	18.282	56.339
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.8	-185.960	-191.049	75.403	74.688
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		-152.497	-73.004	93.685	131.027
Finanzierungsaufwand	5.9	-64.495	-104.330	-24.064	-41.045
Finanzierungsertrag	5.9	31.771	42.330	528	1.251
Wechselkursveränderungen		844	4.866	-422	317
Sonstiges Finanzergebnis	5.9	6.596	-18.218	34.941	80.870
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		1.000	2.555	10.120	27.433
Finanzergebnis	5.9	-24.284	-72.797	21.103	68.826
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-176.781	-145.801	114.788	199.853
Laufende Ertragsteuern		-12.213	-42.865	-3.812	-9.362
Latente Ertragsteuern		23.925	44.160	-20.635	-27.771
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-165.069	-144.506	90.341	162.720
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0	0	0
Konzernergebnis		-165.069	-144.506	90.341	162.720
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-140.370	-115.197	90.390	162.835
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-24.699	-29.309	-49	-115
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,75	-0,59	0,65	1,20
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,75	-0,59	0,65	1,20

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2023	Q1-2 2023	Q2 2022	Q1-2 2022
Konzernergebnis		-165.069	-144.506	90.341	162.720
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		47.943	50.105	607	-961
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-593	1.569	228	-1.340
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.2	48.536	48.536	379	379
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzier- ten Beteiligungen	4.4	0	0	5.044	6.404
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	0	6.044	7.636
davon Ertragsteuern		0	0	-1.000	-1.232
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		47.943	50.105	5.651	5.443
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		1.349	1.366	-1.332	-1.782
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.753	1.822	-1.738	-2.338
davon Ertragsteuern		-404	-456	406	556
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		2.915	5.584	0	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		3.471	6.632	0	0
davon Ertragsteuern		-556	-1.048	0	0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzier- ten Beteiligungen	4.4	0	0	956	2.541
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	0	1.275	3.388
davon Ertragsteuern		0	0	-319	-847
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		4.264	6.950	-376	759
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		52.207	57.055	5.275	6.202
Gesamtkonzernergebnis		-112.862	-87.451	95.616	168.922
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-88.604	-57.811	95.665	169.037
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-24.258	-29.640	-49	-115

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–2 2023	Q1–2 2022
Konzernergebnis vor Steuern		-145.801	199.853
Neubewertungen von Immobilienvermögen		197.194	-71.900
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		186	225
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		-290	15.120
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-2.739	-27.433
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		13.992	-87.695
Zinsensaldo		67.074	40.586
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	45.845	379
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		3.280	-5.890
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		178.741	63.245
Gezahlte Ertragsteuern		-7.061	-3.664
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		171.680	59.581
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		14.256	-1.345
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-15.280	-23.589
Veränderungen von Rückstellungen		9.304	-3.120
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		179.960	31.527
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-45.533	-114.575
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-145.597	-2.189
Auszahlungen für Erwerbe von Tochterunternehmen von nahestehenden Unternehmen		-125.714	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		232.016	3.841
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-2.409	-1.059
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		225.321	5.364
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		-6.174	0
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	5.897	16.695
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.468	1.191
Cashflow aus Investitionstätigkeit		139.275	-90.732
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		290.133	361.659
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-506.686	-859.760
Zahlung und Wandlung von Wandelanleihen		0	-284.047
Derivate		12.953	-5.979
Gezahlte Zinsen		-67.023	-30.893
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		0	-200
Rückkauf eigener Aktien	4.7	0	-4.949
Geldzufluss aus Kapitalerhöhungen/-herabsetzungen		0	280.847
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-270.623	-543.322
Währungsdifferenzen		-4.135	-1.126
Veränderung der liquiden Mittel		44.477	-603.653
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		729.173	383.493
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.6	288	0
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		728.885	383.493

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	4.6			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 30. Juni 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		15.376	265.471	
Rückkauf eigener Aktien				-4.949
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 30. Juni 2022		138.670	4.838.377	-4.972

Kumuliertes übriges Eigenkapital

	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19- Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Neubewer- tungsrücklage IAS 16	Währungsum- rechnungsrück- lage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
	-2.756	-383	0	0	-183.061	-977.748	951.329	4.741.552
	657			5.584	51.145		-331	57.055
						-115.197	-29.309	-144.506
	657			5.584	51.145	-115.197	-29.640	-87.451
						811	-811	0
	-2.099	-383	0	5.584	-131.916	-1.092.134	920.878	4.654.101
	-6.669	-408	-2.462	0	-180.580	-1.115.317	-32.926	3.350.618
	-6.424	-14	6.176		-733			6.202
						162.835	-115	162.720
	-6.424	-14	6.176		-733	162.835	-115	168.922
								280.847
								-4.949
						-5.032	4.832	-200
	-13.093	-422	3.714	0	-181.313	-957.514	-28.209	3.795.238

Konzernanhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2023 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2023 bis 30. Juni 2023 (1. Halbjahr 2023) in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses der IMMOFINANZ steht im Einklang mit IAS 34. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2022 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ.

Seit dem Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 werden bei Immobilienverkäufen die Bewertungsergebnisse quartalsweise dargestellt. Die Differenzen zwischen den Buchwerten des letzten Abschlussstichtags und dem letzten Quartal vor dem Verkauf werden im Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien bzw. von in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst, die Differenzen zwischen letztem Quartal und dem Verkaufserlös in den Neubewertungen von verkauftem (und zur Veräußerung gehaltenem) Immobilienvermögen.

Durch den Ankauf von 17.305.012 Aktien der S IMMO AG von der CPI Property Group (CPIPG) Ende Dezember 2022 erlangte die IMMOFINANZ eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO in Höhe von 50% plus einer Aktie und konsolidierte die S IMMO daher voll im Konzernabschluss 2022. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 war aus Praktikabilitätsgründen kein Anteil der S IMMO Gruppe enthalten. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist somit nur bedingt möglich.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., unterzogen.

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

2. Konsolidierungskreis

2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2022	272	1	10	283
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	6	0	0	6
Gründungen	3	0	0	3
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-5	0	0	-5
Verschmelzungen	-1	0	0	-1
Liquidationen	-2	0	0	-2
Stand zum 30. Juni 2023	273	1	10	284
davon ausländische Unternehmen	193	1	1	195
davon in Liquidationen	3	0	0	3

2.2 Veräußerung von Tochterunternehmen

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

Werte in TEUR	Q1-2 2023
Immobilienvermögen (siehe 4.1, 4.6)	368.215
In Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2)	1.025
Sonstige Sachanlagen	29
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.405
Liquide Mittel	33.334
Finanzverbindlichkeiten	-17.634
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-327
Sonstige Verbindlichkeiten	-67.035
Steuerschulden	-40
Rückstellungen	-3.871
Latente Steuerschulden	-45.676
Sonstige Aktiva/Passiva	1.024
Veräußertes Nettovermögen	271.449
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	265.350
Offene Kaufpreisforderungen	8.790
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-271.449
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnungsrücklage in den Gewinn oder Verlust	-48.536
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-45.845
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	265.350
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-33.334
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	232.016

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt.

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Büro	12.523	11.539	7.221	5.731
Einzelhandel	6.864	6.037	10	0
Sonstige	2.477	2.262	929	751
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	330	353	331	323
Mieterlöse	22.194	20.191	8.491	6.805
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.668	5.517	1.416	970
Sonstige Umsatzerlöse	277	372	96	-28
Umsatzerlöse	29.139	26.080	10.003	7.747
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-5.800	-8.037	-1.921	-2.458
Betriebskostenaufwendungen	-6.675	-6.065	-2.430	-2.665
Ergebnis aus Asset Management	16.664	11.978	5.652	2.624
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-6.133	-2	-63	-94
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-3.853	3.784	-17	-3.152
Sonstige betriebliche Erträge	168	102	979	55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-999	-820	-907	-1.108
Operatives Ergebnis	5.847	15.042	5.644	-1.675
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-34.645	17.441	-51.128	-3.484
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-28.798	32.483	-45.484	-5.159
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	768.441	850.712	518.800	568.500
In Bau befindliches Immobilienvermögen	68.900	62.900	0	0
Firmenwerte	0	0	0	0
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	4.563	4.563
Segmentvermögen	837.341	913.612	523.363	573.063
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Segmentinvestitionen	13.091	16.708	1.292	4

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Büro	16.462	16.871	5.962	6.849
Einzelhandel	13.629	11.158	15.267	8.072
Sonstige	1.959	2.070	720	793
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	1.878	1.692	164	186
Mieterlöse	33.928	31.791	22.113	15.900
Weiterverrechnete Betriebskosten	14.306	13.229	5.076	5.971
Sonstige Umsatzerlöse	492	281	24	26
Umsatzerlöse	48.726	45.301	27.213	21.897
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-3.760	-3.999	-1.382	-2.181
Betriebskostenaufwendungen	-16.235	-14.641	-5.030	-6.282
Ergebnis aus Asset Management	28.731	26.661	20.801	13.434
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-33	-2	-13	-86
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-274	-194	-37	-19
Sonstige betriebliche Erträge	100	231	183	22
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.204	-1.643	-1.174	-594
Operatives Ergebnis	27.320	25.053	19.760	12.757
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-21.843	15.098	2.414	30.052
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.477	40.151	22.174	42.809
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	1.008.577	1.028.589	680.073	673.574
In Bau befindliches Immobilienvermögen	9.400	9.400	0	0
Firmenwerte	32	32	2.955	2.955
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	1.018.009	1.038.021	683.028	676.529
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Segmentinvestitionen	-100	4.878	1.928	1.317

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Büro	1.999	1.694	33	5.347
Einzelhandel	15.059	9.732	9.851	8.008
Sonstige	431	286	9	790
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	360	371	370	606
Mieterlöse	17.849	12.083	10.263	14.751
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.046	5.377	6.482	6.433
Sonstige Umsatzerlöse	74	48	27	251
Umsatzerlöse	26.969	17.508	16.772	21.435
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-2.929	-2.487	-1.079	-2.051
Betriebskostenaufwendungen	-7.943	-5.083	-6.349	-7.560
Ergebnis aus Asset Management	16.097	9.938	9.344	11.824
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-20	-393	-206	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-14	-17	-1	939
Sonstige betriebliche Erträge	126	3	935	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-460	-733	-247	-832
Operatives Ergebnis	15.729	8.798	9.825	11.933
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	405	5.362	-761	-749
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	16.134	14.160	9.064	11.184
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	451.014	450.828	228.537	227.037
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwerte	184	184	202	202
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	451.198	451.012	228.739	227.239
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Segmentinvestitionen	308	2.457	3	3.178

Werte in TEUR	Rumänien		Adriatic	
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Büro	6.518	5.988	894	815
Einzelhandel	15.443	13.556	21.896	17.664
Sonstige	2.520	2.371	215	204
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	1.690	1.724	310	303
Mieterlöse	26.171	23.639	23.315	18.986
Weiterverrechnete Betriebskosten	17.340	12.695	6.730	4.312
Sonstige Umsatzerlöse	243	128	173	96
Umsatzerlöse	43.754	36.462	30.218	23.394
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-3.324	-3.751	-1.966	-1.904
Betriebskostenaufwendungen	-19.678	-15.946	-6.887	-4.671
Ergebnis aus Asset Management	20.752	16.765	21.365	16.819
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-624	1.401	-44	-14
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	1.596	-1.211	-1.391	-7.925
Sonstige betriebliche Erträge	459	513	6	18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.103	-3.644	-1.708	-1.708
Operatives Ergebnis	11.080	13.824	18.228	7.190
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-10.232	9.921	-1.599	1.148
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	848	23.745	16.629	8.338
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	694.296	704.505	547.799	538.500
In Bau befindliches Immobilienvermögen	68.100	67.200	64.500	48.700
Firmenwerte	12.788	12.975	999	999
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	9.200	9.400	0	0
Immobilienvorräte	100	100	0	0
Segmentvermögen	784.484	794.180	613.298	588.199
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Segmentinvestitionen	2.044	4.134	25.373	88.414

Werte in TEUR	S IMMO		Weitere Länder	
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Büro	58.422	0	-1	0
Einzelhandel	20.834	0	2	0
Sonstige	15.345	0	2	8
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	0	0	-1	0
Mieterlöse	94.601	0	2	8
Weiterverrechnete Betriebskosten	36.189	0	1	0
Sonstige Umsatzerlöse	0	0	-2	0
Umsatzerlöse	130.790	0	1	8
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-5.884	0	1	-55
Betriebskostenaufwendungen	-47.495	0	0	0
Ergebnis aus Asset Management	77.411	0	2	-47
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	68	0	-45.520	-12.635
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	0	0	1	0
Sonstige betriebliche Erträge	882	0	44	27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.888	0	-71	-51
Operatives Ergebnis	59.473	0	-45.544	-12.706
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-81.203	0	7.543	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-21.730	0	-38.001	-12.706
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	2.594.181	2.656.952	0	7.999
In Bau befindliches Immobilienvermögen	17.044	10.300	0	0
Firmenwerte	2.183	2.183	0	0
Selbst genutzte Immobilien	231.801	501.006	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	136.275	501.006	0	0
Immobilienvorräte	291	300	0	0
Segmentvermögen	2.981.775	3.402.568	0	7.999
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Segmentinvestitionen	193.780	0	0	0

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ Group	
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Büro	110.033	54.834	0	0	110.033	54.834
Einzelhandel	118.855	74.227	0	0	118.855	74.227
Sonstige	24.607	9.535	0	0	24.607	9.535
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	5.432	5.558	0	0	5.432	5.558
Mieterlöse	258.927	144.154	0	0	258.927	144.154
Weiterverrechnete Betriebskosten	103.254	54.504	0	0	103.254	54.504
Sonstige Umsatzerlöse	1.404	1.174	0	0	1.404	1.174
Umsatzerlöse	363.585	199.832	0	0	363.585	199.832
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-28.044	-26.923	0	0	-28.044	-26.923
Betriebskostenaufwendungen	-118.722	-62.913	0	0	-118.722	-62.913
Ergebnis aus Asset Management	216.819	109.996	0	0	216.819	109.996
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-52.588	-11.825	-406	0	-52.994	-11.825
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-3.990	-7.795	0	0	-3.990	-7.795
Sonstige betriebliche Erträge	3.882	973	620	1.047	4.502	2.020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.761	-11.133	-10.992	-24.924	-47.753	-36.057
Operatives Ergebnis	127.362	80.216	-10.778	-23.877	118.045	56.339
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-191.049	74.789	0	-101	-191.049	74.688
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-63.687	155.005	-10.778	-23.978	-73.004	131.027
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	7.491.718	7.707.196	0	0	7.491.718	7.707.196
In Bau befindliches Immobilienvermögen	227.944	198.500	0	0	227.944	198.500
Firmenwerte	19.343	19.530	0	0	19.343	19.530
Selbst genutzte Immobilien			0	0	231.801	231.827
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	145.475	510.406	0	0	145.475	510.406
Immobilienvorräte	4.954	4.963	0	0	4.954	4.963
Segmentvermögen	8.121.235	8.672.422	0	0	8.121.235	8.672.422
	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Segmentinvestitionen	237.719	121.090	0	0	237.719	121.090

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Immobilienvermögen

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2023 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2023
Anfangsbestand	7.707.196
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	-46.246
Währungsänderungen	6.325
Zugänge	204.185
Abgänge	-55.066
Neubewertung	-177.634
Umbuchungen	-737
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-146.305
Endbestand	7.491.718

Die Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Deutschland und in der Türkei. Die Zugänge resultieren überwiegend aus Investitionen in Bestandsimmobilien in Tschechien und Ungarn durch die S IMMO, sowie Erwerbe in Österreich, Kroatien und Rumänien. Die Abgänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen den Verkauf des Bürogebäudes Bureau am Belvedere in Wien. Umbuchungen beziehen sich überwiegend auf Umgliederungen vom im Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen in Kroatien.

Im Immobilienvermögen sind IFRS-16-Nutzungsrechte in Höhe von EUR 59,0 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 57,3 Mio.) enthalten. Zum 30. Juni 2023 wurden keine IFRS-16-Nutzungsrechte des Immobilienvermögens als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen (31. Dezember 2022: EUR 0,0 Mio.).

4.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

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

Werte in TEUR	Q1–2 2023
Anfangsbestand	198.500
Währungsänderungen	1
Zugänge	33.534
Abgänge	-2.094
Neubewertung	-2.373
Umbuchungen	376
Endbestand	227.944

Die Zugänge betreffen vor allem myhive-Projektentwicklungen in Wien sowie Investitionen an STOP SHOP Standorten in Kroatien. Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen.

Sowohl zum Stichtag als auch in der Vergleichsperiode befanden sich im in Bau befindlichen Immobilienvermögen keine IFRS-16-Nutzungsrechte.

4.3 Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels der im Geschäftsjahr 2022 zugegangenen S IMMO Gruppe. Die Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der IMMOFINANZ Group liegt. Derartige Hotels fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40, sondern sind als Sachanlagevermögen gemäß IAS 16 zu behandeln. Darüber hinaus bestehen Leasingverhältnisse gemäß IFRS 16 über Gebäude, die selbst genutzt werden. Die daraus resultierenden Nutzungsrechte werden im Posten „Selbst genutzte Immobilien“ ausgewiesen und betragen zum 30. Juni 2023 EUR 1,2 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 0,0 Mio.). Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

4.4 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

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

Werte in TEUR	Q1–2 2023
Anfangsbestand	36.284
Zugänge	2.617
Laufende Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.555
Dividende	-5.897
Endbestand	35.559

4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	30.06.2023	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2022
Mietforderungen	50.560	49.724	222	614	44.486
Übrige	19.842	19.693	149	0	28.738
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.402	69.417	371	614	73.224
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	5	5	0	0	2
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5	5	0	0	2
Liquide Mittel gesperrt	36.838	15.821	20.276	741	52.507
Finanzierungen	4.191	6	27	4.158	4.404
Hausverwaltung	13.258	12.903	328	27	8.723
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	0	0	0	0	6.069
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	41.523	41.523	0	0	12.966
Übrige	40.935	37.462	3.097	376	29.514
Summe sonstige finanzielle Forderungen	136.745	107.715	23.728	5.302	114.183
Finanzamt	15.564	15.564	0	0	21.082
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	15.564	15.564	0	0	21.082
Summe	222.716	192.701	24.099	5.916	208.491

4.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2022 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im 1. Halbjahr 2023 von der S IMMO Veräußerungen von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Höhe von EUR 477,4 Mio. abgeschlossen. Für die zum 31. Dezember 2022 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und zum 30. Juni 2023 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 30. Juni 2023 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.06.2023	Buchwert zum 31.12.2022
Immobilienvermögen	145.475	510.406
Sonstige Sachanlagen	46	18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	159	93
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	934	6.021
Liquide Mittel	288	31.946
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	146.902	548.484
Finanzverbindlichkeiten	102	77.839
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	270	892
Rückstellungen	62	552
Latente Steuerschulden	4.602	47.963
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	5.036	127.246

In dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen und in dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen sind keine IFRS-16-Nutzungsrechte enthalten.

4.7 Eigenkapital

Rückkauf eigener Aktien

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 2022 erwarb die IMMOFINANZ zwischen 20. Juni 2022 und 29. Juli 2022 insgesamt 694.557 Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 14,58 pro Aktie. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 10.126.484,94. Das Aktienrückkaufprogramm 2022 erfolgte auf Grundlage der Ermächtigung gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, beschlossen in der Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 (erneuert durch den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung am 12. Juli 2022). Auf die rückerworbenen Aktien entfielen EUR 694.557,00 des Grundkapitals, entsprechend rund 0,5% des Grundkapitals.

Zum 30. Juni 2023 betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 695.585 Stück (31. Dezember 2022: 695.585 Stück).

Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2022 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen. Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden. Die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde mit dem Aktienrückkaufprogramm 2022 (siehe dazu voranstehend) teilweise ausgenutzt. Die Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

4.8 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2023:

Werte in TEUR	30.06.2023	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.809.328	147.477	2.224.830	437.021	2.766.246
davon besichert	2.809.042	147.191	2.224.830	437.021	2.766.128
davon nicht besichert	286	286	0	0	118
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	737.028	114.536	497.269	125.223	922.825
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	359.671	9.846	301.891	47.934	478.399
Summe	3.906.027	271.859	3.023.990	610.178	4.167.470

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen stellen festverzinsliche, unbesicherte nicht nachrangige Verbindlichkeiten dar. Sie beinhaltet eine von der IMMOFINANZAG begebene Anleihe mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 237,8 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 424,9 Mio.) sowie acht Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 545,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 545,6 Mio.). Der Rückgang bei den von der IMMOFINANZAG begebenen Anleihen ist auf die Rückzahlung der am 27. Jänner 2023 fällige 2,625%-Unternehmensanleihe („Anleihe 2023“, ISIN XS1935128956) zurückzuführen. Der zurückgezahlte Betrag belief sich auf EUR 187,1 Mio., erfolgte vollständig aus bestehenden Barmitteln und entsprach dem ausstehenden Nominale der Anleihe 2023 nach einem Kontrollwechselereignis, das zur Rückzahlung von EUR 295,7 Mio. im April 2022 führte.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group in Höhe von EUR 220,4 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 337,4 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen in Höhe von EUR 78,3 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 81,4 Mio.), und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 61,0 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 59,6 Mio.).

4.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	30.06.2023	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.902	56.721	1.179	2	75.029
Derivative Finanzinstrumente	205	0	3	202	0
Hausverwaltung	5.113	5.113	0	0	3.416
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	13	13	0	0	214
Kautionen und erhaltene Garantien	41.584	5.093	31.780	4.711	40.730
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	740	740	0	0	742
Ausbau und Renovierungen	960	769	191	0	2.755
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	1.820	1.820	0	0	1.820
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	149	21	128	0	149
Übrige	48.428	47.075	92	1.261	40.823
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	99.012	60.644	32.194	6.174	90.649
Finanzamt	16.322	16.322	0	0	23.085
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	46.752	45.325	116	1.311	66.351
Sonstige vertragliche Verbindlichkeiten	5.687	5.369	318	0	1.499
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	68.761	67.016	434	1.311	90.935
Summe	225.675	184.381	33.807	7.487	256.613

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Mieterlöse

Werte in TEUR				Q1–2 2023
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	129.319	70	139	129.528
Einzelhandelsflächen	2.748	107.710	0	110.458
Sonstige Flächen	9.046	1.741	2.721	13.508
davon Parkplatzflächen	5.316	283	0	5.599
davon Lagerflächen	1.900	199	3	2.102
davon Hotel	966	0	0	966
davon Werbung und Telekommunikation	543	989	0	1.532
davon andere	321	270	2.718	3.309
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	2.504	2.929	0	5.433
Summe	143.617	112.450	2.860	258.927

Werte in TEUR				Q1–2 2022
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	53.354	71	691	54.116
Einzelhandelsflächen	3.093	69.937	9	73.039
Sonstige Flächen	9.708	1.708	24	11.440
davon Parkplatzflächen	5.736	213	0	5.949
davon Lagerflächen	1.908	184	13	2.105
davon Hotel	871	0	0	871
davon Werbung und Telekommunikation	671	1.231	4	1.906
davon andere	522	80	7	609
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	2.820	2.650	89	5.559
Summe	68.975	74.366	813	144.154

Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Mieterlöse sind überwiegend auf die Vollkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen. Die S IMMO trug im 1. Halbjahr 2023 EUR 94,6 Mio. zu den Mieterlösen bei, davon entfielen auf die Assetklasse Büro EUR 78,5 Mio., EUR 13,4 Mio. auf Einzelhandel und EUR 2,7 Mio. auf Sonstige.

5.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–2 2023	Q1–2 2022
Provisionsaufwendungen	-1.243	-116
Instandhaltungsaufwendungen	-8.923	-9.427
Hauseigentümergebetriebskosten	-10.260	-7.385
Immobilienmarketing	-1.139	-2.424
Personalaufwand aus Asset Management	-980	-3.202
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-2.522	-900
Ausbaukosten	-743	-1.816
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-893	-1.197
Sonstiger Aufwand	-1.341	-456
Summe	-28.044	-26.923

5.3 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Büro	112.634	2.513
Einzelhandel	5.680	19
Sonstige	110.220	2.373
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	228.534	4.905
Abzüglich Buchwertabgänge	-228.534	-4.905
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-45.845	-379
Verkaufsprovisionen	-254	-80
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-322	-166
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-402	-148
Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen	0	-12.945
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-660	0
Sonstige Aufwendungen	-1.548	-31
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3.186	-13.370
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-3.963	1.924
Summe	-52.994	-11.825

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere Büro- und Wohnimmobilien in Deutschland durch die S IMMO Gruppe sowie das Bürogebäude Bureau am Belvedere in Wien und ein kleines Grundstück in Rumänien. Bezüglich dem Ergebnis aus der Endkonsolidierung siehe 2.2.

5.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-2	-4
Wertminderung von Immobilienvorräten	0	-1
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	0	94
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	-1.158
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	-1.065
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.621	-1.938
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-2.367	-4.788
Summe	-3.990	-7.795

5.5 Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels der im Geschäftsjahr 2022 erworbenen S IMMO Gruppe. Das Ergebnis zum 30. Juni 2023 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Erlöse aus selbst genutzten Immobilien	31.387	0
Aufwände aus selbst genutzten Immobilien	-23.430	0
Abschreibung von selbst genutzten Immobilien	-6.496	0
Summe	1.461	0

5.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2023	Q1–2 2022
Weiterverrechnungen	171	0
Versicherungsvergütungen	46	1.138
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	1.154	448
Rückvergütung für Pönalen	222	12
Übrige	2.909	422
Summe	4.502	2.020

5.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2023	Q1–2 2022
Verwaltungsaufwendungen	-3.645	-33
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-4.789	-10.750
Pönalen	-18	-14
Steuern und Gebühren	-2.499	-494
Werbung	-1.354	-2.131
EDV- und Kommunikationsaufwand	-2.006	-961
Gutachten	-341	-229
Personalaufwand	-17.306	-16.933
Sonstige Abschreibungen	-2.026	-942
Übrige	-13.769	-3.570
Summe	-47.753	-36.057

In der Zeile Übrige sind aufgrund einer ersten gerichtlichen Entscheidung Aufwendungen für die Anpassung der Rückstellung in Zusammenhang mit einem Restitutionsverfahren in Bezug auf ein Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, enthalten.

Der Rückgang für Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen ist insbesondere auf den Wegfall von in 2022 erfasste Aufwendungen für ein konzernweites Digitalisierungsprojekt und Aufwendungen im Zusammenhang mit Übernahmeangeboten der CPI Property Group und der S IMMO zurückzuführen.

Der Anstieg im Personalaufwand infolge der Erstkonsolidierung der S IMMO wurde durch den Wegfall von in 2022 erfassten Einmalzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Mag. Dietmar Reindl und Mag. Stefan Schönauer aus dem Vorstand am 8. Juni 2022 weitgehend kompensiert.

5.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte enthielt zum 30. Juni 2023 ausschließlich Effekte aus der Immobilienbewertung.

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

Werte in TEUR	Q1-2 2023			Q1-2 2022		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	32.962	-223.826	-190.864	101.806	-27.043	74.763
In Bau befindliches Immobilienvermögen	2.059	-4.426	-2.367	9.155	-13.943	-4.788
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	230	-4.193	-3.963	2.369	-445	1.924
Summe	35.251	-232.445	-197.194	113.330	-41.431	71.899

5.9 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-84.749	-36.700
Für derivative Finanzinstrumente	-19.581	-4.345
Summe Finanzierungsaufwand	-104.330	-41.045
Für finanzielle Forderungen AC	1.147	1.251
Für derivative Finanzinstrumente	41.183	0
Summe Finanzierungsertrag	42.330	1.251
Wechselkursveränderungen	4.866	317
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-1.160	-5.894
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-17.563	87.350
Ausschüttungen	535	798
Negativzinsen auf liquide Mittel	-30	-1.384
Sonstiges Finanzergebnis	-18.218	80.870
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.555	27.433
Summe	-72.797	68.826

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

2022 wurde im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten der Aufwand aus dem Rückkauf der Unternehmensanleihen erfasst, die zu 101% des Nennbetrags getilgt wurden (siehe auch Kapitel 4.8).

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

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 4.4.

6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

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

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Vermögenswerte	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.402	0	70.402	73.224	70.402	73.224
Finanzierungsforderungen	4.196	0	4.196	4.406	4.196	4.406
Kredite und sonstige Forderungen	132.554	15.564	148.118	130.861	148.118	130.861
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	207.152	15.564	222.716	208.491	222.716	208.491
Derivate	221.270	0	221.270	235.983	221.270	235.983
Übrige andere Finanzinstrumente	17.480	0	17.480	15.335	17.480	15.335
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	238.750	0	238.750	251.318	238.750	251.318
Liquide Mittel	728.885	0	728.885	652.750	728.885	652.750
Summe Aktiva	1.174.787	15.564	1.190.351	1.112.559	1.190.351	1.112.559

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

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Verbindlichkeiten	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Anleihen	737.028	0	737.028	922.825	685.308	878.041
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.809.328	0	2.809.328	2.766.246	2.806.049	2.751.666
Übrige Finanzverbindlichkeiten	359.671	0	359.671	478.399	285.387	456.013
Finanzverbindlichkeiten	3.906.027	0	3.906.027	4.167.470	3.776.745	4.085.720
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.902	0	57.902	75.029	57.902	75.029
Derivate	205	0	205	0	205	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	98.807	68.761	167.568	181.584	167.568	181.584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	156.914	68.761	225.675	256.613	225.675	256.613
Summe Passiva	4.062.941	68.761	4.131.702	4.424.083	4.002.420	4.342.333

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

6.2 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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

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

Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	30.06.2023
				Gesamt
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Übrige andere Finanzinstrumente	-	-	9.150	9.150
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	-	-	221.270	221.270
Übrige andere Finanzinstrumente	8.079	-	251	8.330
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	205	205
				31.12.2022
Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Übrige andere Finanzinstrumente	-	-	7.328	7.328
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	-	-	235.983	235.983
Übrige andere Finanzinstrumente	7.618	-	389	8.007

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

Werte in TEUR	Derivate	Übrige andere Finanzinstrumente	Summe
	Q1–2 2023	Q1–2 2023	Q1–2 2023
Anfangsbestand	235.983	7.717	243.700
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-17.887	-138	-18.025
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	1.822	1.822
Abgänge	2.969	0	2.969
Endbestand	221.065	9.401	230.466

Die in der Tabelle dargestellten Ergebnisse in Höhe von EUR -18,0 Mio. sind in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und ausschließlich solchen Finanzinstrumenten zuzurechnen, die zum 30. Juni 2023 gehalten wurden. Der Ausweis erfolgte im sonstigen Finanzergebnis.

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von wesentlichen Finanzinstrumenten sind wie folgt:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,00% bis 4,00%

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

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

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

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Werte in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Beziehungen mit der CPI Property Group		
Forderungen	13.742	13.063
Verbindlichkeiten	268.512	342.871
Werte in TEUR		
	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Beziehungen mit der CPI Property Group		
Sonstige Erträge	1.763	0
Sonstige Aufwendungen	-15.379	0
Zinserträge	20	0
Zinsaufwendungen	-9.194	0

In der Berichtsperiode wurde die Andrassy Real Kft., Ungarn im Wege eines Share Deals von der CPI Property Group S.A, durch die S IMMO übernommen. Das Transaktionsvolumen hat EUR 25,6 Mio betragen. Darüber hinaus hat die S IMMO 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 Transaktionen gelten als Geschäft mit nahestehenden Unternehmen.

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten im 1. Halbjahr 2023 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zu folgenden Salden:

Werte in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	5	2
Verbindlichkeiten	13	214
Werte in TEUR		
	Q1-2 2023	Q1-2 2022
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	238	389
Sonstige Aufwendungen	-1.405	-1.407

Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG hat Pavel Měchura mit Wirkung von 16. Juni 2023 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Damit setzt sich der Vorstand der IMMOFINANZ aus Radka Doehring und Pavel Měchura zusammen. Ebenfalls mit Wirkung von 16. Juni 2023 wurde Radka Doehring in den Vorstand der S IMMO AG berufen.

Im 1. Halbjahr 2023 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im 3. Quartal 2023 wurde von der S IMMO ein Green Bond (ISIN AT0000A35Y85) mit einem Nominale von EUR 75 Mio., einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Kupon von 5,5% p.a. erfolgreich platziert.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2023 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 30. August 2023

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Radka Doehring



Pavel Měchura

Finanzkalender 2023

29. November 2023¹

Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2023

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 (Seiten 4–70)

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
<https://immofinanz.com>

