



1.–3. Quartal 2023

Konzernzwischenmitteilung



– IMMOFINANZ –
GROUP

Doing Business Together



Inhalt

Kennzahlen	4
------------------	---

Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung	6
Finanzierung	9
Portfoliobericht	11

Konzernbilanz	20
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	21
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	22
Konzern-Geldflussrechnung	23
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	24
Ergänzende Informationen	26

Finanzkalender	36
Impressum	36

Kennzahlen

Ergebnis

		Q1–3 2023	Q1–3 2022	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	389,2	216,9	79,4
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	323,7	168,4	92,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-54,0	5,0	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-6,9	-7,8	10,7
Operatives Ergebnis	in MEUR	209,1	117,8	77,6
Neubewertungen	in MEUR	-219,5	79,5	n. a.
EBIT	in MEUR	-1,4	186,6	n. a.
Finanzergebnis	in MEUR	-99,2	122,4	n. a.
EBT	in MEUR	-100,6	308,9	n. a.
Konzernergebnis	in MEUR	-105,9	248,6	n. a.
FFO 1 vor Steuern ¹	in MEUR	214,4	103,2	≥ +100,0

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

Vermögen

		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.390,7	9.890,4	-5,1
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	50,0	47,9	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.022,1	3.501,1	-13,7
Liquide Mittel ¹	in MEUR	831,5	684,7	21,4
Loan to Value (netto)	in %	37,8	40,7	n. a.
Gearing	in %	65,7	75,1	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	2,8	2,6	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4,0	4,3	-7,0

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Immobilienvermögen

		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		501	627	-20,1
Vermietbare Fläche	in m ²	3.334.197	3.531.706	-5,6
Vermietungsgrad	in %	92,3	92,9	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	7,0	6,5	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	7.762,8	8.363,8	-7,2
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	2.018,8	2.016,8	0,1

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

EPRA

		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value ¹	in MEUR	4.346,5	4.554,4	-4,6
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie ¹	in EUR	31,50	33,01	-4,6
EPRA Net Tangible Assets ¹	in MEUR	3.932,8	4.114,4	-4,4
EPRA Net Tangible Assets je Aktie ¹	in EUR	28,50	29,82	-4,4
EPRA Net Disposal Value ¹	in MEUR	3.781,2	3.832,8	-1,3
EPRA Net Disposal Value je Aktie ¹	in EUR	27,41	27,78	-1,3
EPRA-Leerstandsquote ²	in %	6,5	6,5	n. a.
EPRA Loan to Value	in %	39,4	42,5	n. a.
		Q1-3 2023	Q1-3 2022	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	115,1	78,8	46,0
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,83	0,58	44,4
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	115,5	86,9	32,9
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,84	0,64	31,5
EPRA Net Initial Yield	in %	6,5	5,3	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	6,7	5,6	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	15,4	20,1	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	13,9	16,8	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	270,2	346,5	-22,0

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

		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,31	27,47	-0,6
Ultimokurs der Aktie	in EUR	18,38	11,62	58,2
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	35,5	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	2.548,7	1.611,3	58,2
		Q1-3 2023	Q1-3 2022	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	-0,48	1,82	n. a.
Ergebnis je Aktie (verwässert) ¹	in EUR	-0,48	1,82	n. a.

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien (unverwässert/verwässert): 137.974.126 für Q1-3 2023 und 136.493.246 für Q1-3 2022

Die Vorzeichenangabe bei Veränderungen entspricht einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). Sehr hohe positive bzw. negative prozentuelle Veränderungen werden als $\geq +100\%$ oder $\leq -100\%$ dargestellt. Bei Vorzeichenwechsel von Ergebnisgrößen sowie bei Veränderungen von Prozentwerten werden die prozentuellen Veränderungen als „nicht anwendbar“ (n.a.) gekennzeichnet. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Personenbezogene Bezeichnungen in diesem Finanzbericht beziehen sich auf alle Geschlechter in gleicher Weise.

Konzern- zwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ Group erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2023 kräftige Zuwächse bei den Mieterlösen und ihren operativen Ergebnissen. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie auf Immobilienzukäufe zurückzuführen. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um rund 79% auf EUR 389,2 Mio. und das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 323,7 Mio. sogar um 92,2% über dem Vorjahreswert. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug EUR -54,0 Mio. (Q1–3 2022: EUR 5,0 Mio.) und war vor allem der ergebniswirksamen Ausbuchung von historischen Fremdwährungseffekten als Folge der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei im 2. Quartal 2023 (EUR -45,8 Mio.) geschuldet. Dennoch konnte das operative Ergebnis deutlich um rund 78% auf EUR 209,1 Mio. gesteigert werden. Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich mit EUR 214,4 Mio. mehr als verdoppelt.

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklung und Immobilienverkäufe) beliefen sich auf EUR -219,5 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres mit EUR 79,5 Mio. positiv gewesen waren. Sie spiegeln damit das herausfordernde Marktumfeld wider, das von steigenden Zinsen geprägt ist. Das Finanzergebnis drehte mit EUR -99,2 Mio. ebenfalls ins Minus (Q1–3 2022: EUR 122,4 Mio.). Dies resultierte vor allem aus dem Wegfall positiver unbarer Bewertungseffekte für den Zeitraum Q1–3 2022. Zudem wurden die Ergebnisanteile der S IMMO infolge der Vollkonsolidierung nicht länger im Finanzergebnis erfasst. Dadurch reduzierte sich das Konzernergebnis der IMMOFINANZ Group für die ersten drei Quartale 2023 auf insgesamt EUR -105,9 Mio. bzw. das Ergebnis je Aktie auf EUR -0,48.

Ausblick

Auf Basis der Zahlen für die ersten drei Quartale 2023 erwartet die IMMOFINANZ Group, dass der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) im Gesamtjahr 2023 mehr als EUR 275 Mio. erreichen wird.

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1–3 2023	Q1–3 2022
Mieterlöse	389.159	216.902
Ergebnis aus Asset Management	323.650	168.358
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	3.545	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-54.002	4.965
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-6.943	-7.775
Sonstige betriebliche Erträge	6.078	3.188
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63.182	-50.941
Operatives Ergebnis	209.146	117.795
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-210.557	68.757
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-1.411	186.552
Finanzergebnis	-99.167	122.385
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-100.578	308.937
Konzernergebnis	-105.855	248.645

Die Mieterlöse der IMMOFINANZ Group erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 79,4% auf EUR 389,2 Mio. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO und die im zurückliegenden Jahr getätigten Zukäufe von Retail-Immobilien sowie auf die deutlich verbesserten Like-for-like-Mieterlöse zurückzuführen. Das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich überproportional zum Anstieg der Mieterlöse um 92,2% auf EUR 323,7 Mio. (Q1–3 2022: EUR 168,4 Mio.).

Die IMMOFINANZ Group setzte in den ersten drei Quartalen 2023 ihre strategischen Immobilienverkäufe im Volumen von EUR 648,7 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. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen belief sich auf EUR -54,0 Mio. (Q1–3 2022: EUR 5,0 Mio.). Dabei wirkte sich vor allem ein Ergebnisbeitrag aus der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei im 2. Quartal 2023 im Ausmaß von EUR -45,8 Mio. negativ aus (Q1–3 2022: EUR 4,6 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 -6,9 Mio. (Q1–3 2022: EUR -7,8 Mio.) und reflektiert die Marktentwicklung sowie gestiegene Baukosten.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf EUR -63,2 Mio. (Q1–3 2022: EUR -50,9 Mio.), was im Wesentlichen auf die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie auf Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten in Rumänien zurückzuführen ist. Das operative Ergebnis stieg deutlich um 77,6% auf EUR 209,1 Mio. (Q1–3 2022: EUR 117,8 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte spiegelt die allgemeine Marktentwicklung wider und drehte auf EUR -210,6 Mio. nach EUR 68,8 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Aufgrund dieses negativen Bewertungsergebnisses lag das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) trotz des starken operativen Ergebnisses mit EUR -1,4 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 186,6 Mio.

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich vor allem infolge der Vollkonsolidierung der S IMMO sowie gestiegener Finanzierungskosten auf EUR -152,4 Mio. (Q1–3 2022: EUR -56,5 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis reduzierte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR -13,8 Mio. (Q1–3 2022: EUR 139,7 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum in den ersten drei Quartalen 2023 leicht rückläufig waren. Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten entwickelten sich allerdings positiv und trugen wesentlich zum Finanzierungsertrag im Ausmaß von EUR 63,3 Mio. (Q1–3 2022: EUR 1,5 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 3,2 Mio. (Q1–3 2022: 37,0 Mio.). Das Finanzergebnis lag somit bei EUR -99,2 Mio. (Q1–3 2022: EUR 122,4 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR -100,6 Mio. (Q1–3 2022: EUR 308,9 Mio.). Die Ertragsteuern beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR -5,3 Mio. (Q1–3 2022: EUR -60,3 Mio.). Darin enthalten ist ein latenter Steuerertrag von EUR 44,7 Mio., der insbesondere aufgrund der im Berichtszeitraum gebuchten Abwertungen des Immobilienvermögens erfasst wurde. Das Konzernergebnis lag somit bei EUR -105,9 Mio. (Q1–3 2022: EUR 248,6 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR -0,48 (Q1–3 2022: EUR 1,82).

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2023: 137.974.126 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2022: 136.493.246

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 107,7% auf EUR 214,4 Mio. (Q1–3 2022: EUR 103,2 Mio.). Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen.

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

Werte in TEUR	GuV Q1–3 2023	Anpassung	FFO Q1–3 2023	FFO Q1–3 2022
Ergebnis aus Asset Management	323.650	0	323.650	168.411
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	3.545	9.926	13.471	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-54.002	54.002	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-6.943	6.943	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	6.078	0	6.078	1.618
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63.182	9.220	-53.962	-33.527
Operatives Ergebnis	209.146	80.091	289.237	136.502
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-210.557	210.557	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-1.411	290.648	289.237	136.502
Finanzierungsaufwand	-152.364			
Finanzierungsertrag	63.309			
Wechselkursveränderungen	444			
Sonstiges Finanzergebnis	-13.757			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.201			
Finanzergebnis	-99.167	24.292	-74.875	-33.274
FFO 1 vor Steuern	-100.578	314.940	214.362	103.228

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.09.2023	in %	31.12.2022	in %
Immobilienvermögen	7.309.738		7.707.196	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	240.836		198.500	
Selbst genutzte Immobilien	231.837	85,8	231.827	87,9
Immobilienvorräte	4.831		4.963	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ¹	266.759		548.484	
Sonstige Vermögenswerte	283.844	3,0	301.867	3,1
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	36.219	0,4	36.284	0,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	185.445	2,0	208.491	2,1
Liquide Mittel	831.154	8,9	652.750	6,6
Aktiva	9.390.663	100,0	9.890.362	100,0
Eigenkapital	4.691.922	50,0	4.741.552	47,9
Finanzverbindlichkeiten	3.913.458	41,7	4.167.470	42,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	193.478	2,1	256.613	2,6
Sonstige Verbindlichkeiten	90.619	1,0	177.064	1,8
Latente Steuerschulden	501.186	5,3	547.663	5,5
Passiva	9.390.663	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. September 2023 bei EUR 9,4 Mrd. Davon entfielen EUR 8,1 Mrd. oder 85,8% auf das Immobilienportfolio. Der Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2022 ist vor allem eine Folge von marktbedingten Abwertungen und von Verkäufen. Die liquiden Mittel erhöhten sich auf EUR 831,2 Mio.

Auf der Passivseite kam es unter anderem durch die im Jänner erfolgte Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019–2023 zu einem Rückgang der Finanzverbindlichkeiten auf EUR 3,9 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 4,2 Mrd.).

Mit einer neuerlich erhöhten Eigenkapitalquote auf 50,0% (31. Dezember 2022: 47,9%) weist die IMMOFINANZ Group eine sehr solide Bilanzstruktur auf.

Finanzierung

Am 27. Dezember 2022 erwarb die IMMOFINANZ weitere Aktien der S IMMO von der CPI Property Group (CPIPG) und erhöhte ihren Anteil damit auf 50% plus eine Aktie. Im Zuge der Vollkonsolidierung der S IMMO werden die wesentlichen Kennzahlen in diesem Kapitel inklusive der Daten der S IMMO AG ausgewiesen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen, sofern sie sich auf die ersten drei Quartale 2022 oder den Stichtag 30. September 2022 beziehen, ist somit nur bedingt möglich.

Die IMMOFINANZ Group wies zum 30. September 2023 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 50,0% (31. Dezember 2022: 47,9%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 37,8% (31. Dezember 2022: 40,7%) auf. Die Finanzverbindlichkeiten* beliefen sich per 30. September 2023 auf insgesamt EUR 3,9 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 4,2 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 831,5 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, reduzierte sich auf EUR 3,0 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 3,5 Mrd.).

Berechnung Netto-LTV der IMMOFINANZ Group per 30. September 2023

Werte in TEUR

Buchwerte der Finanzierungen ¹	3.853.618,1
- Liquide Mittel ²	-831.491,8
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	3.022.126,3
Buchwerte der Immobilien ³	7.993.470,3
Netto-LTV in %	37,8

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. September 2023 bei 2,84% p.a. (31. Dezember 2022: 2,60% p.a.). Der Anstieg ist primär auf die gestiegenen Marktzinssätze zurückzuführen. Die Hedging-Quote lag bei hohen 92,2% (31. Dezember 2022: 87,0%).

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 59,8 Mio.; inklusive IFRS 5

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

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

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30.09.2023	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Unternehmensanleihe IMMOFINANZ	239.028,4	2,50
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten ²	1.907.320,1	3,33
S IMMO	1.707.269,6	2,35
IMMOFINANZ Group	3.853.618,1	2,84

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten per 30. September 2023 auf EUR 3.853,6 Mio. Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. Die IMMOFINANZ Group setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

Anleihen der IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group wies zum 30. September 2023 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 858,4 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 970,5 Mio.) aus. Infolge der Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019–2023 im 1. Quartal 2023 entfiel davon auf die IMMOFINANZ EUR 237,8 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 424,9 Mio.). Das ausstehende Nominale der S IMMO erhöhte sich durch die erfolgreiche Begebung eines Green Bonds mit einem Volumen von EUR 75 Mio. im 3. Quartal 2023 auf EUR 620,6 Mio.

Aufgrund der Gruppenzugehörigkeit zur CPI Property Group 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 Abchlusses gemäß IFRS ermittelt werden:

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 30.09.2023 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 60,0	37,5
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 45,0	25,9
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	266,6

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

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 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. September 2023 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group (IMMOFINANZ inklusive S IMMO) 501 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 7.762,8 Mio. (31. Dezember 2022: 627 Immobilien bzw. EUR 8.363,8 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.307,7 Mio. bzw. 94,1% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien* mit einer vermietbaren Fläche von 3,3 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen* sind EUR 240,8 Mio. bzw. 3,1% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 214,3 Mio. bzw. 2,8% entfiel auf Pipelineprojekte*, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die selbst genutzten Immobilien der S IMMO (Vienna Marriott, Budapest Marriott und Novotel Bucharest City Center) mit einer Gesamtmietfläche von 61.075 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. September 2023: EUR 265,3 Mio.; Details siehe Kapitel 3.2 in den ergänzenden Informationen)

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	27	514,3	71,0	17,6	602,9	7,8
Deutschland	5	519,5	0,0	4,6	524,1	6,8
Polen	31	979,8	9,4	0,0	989,2	12,7
Tschechien	48	681,8	0,0	0,0	681,8	8,8
Ungarn	19	225,3	0,0	2,7	228,0	2,9
Rumänien	33	620,3	68,2	80,9	769,4	9,9
Slowakei	36	449,3	0,0	1,3	450,6	5,8
Adriatic ²	64	526,9	74,8	35,9	637,6	8,2
S IMMO	238	2.790,5	17,4	71,3	2.879,2	37,1
IMMOFINANZ Group	501	7.307,7	240,8	214,3	7.762,8	100,0
in %		94,1	3,1	2,8	100,0	

¹ Inklusive Immobilienvorräte

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

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	49	2.165,1	138,0	58,9	2.362,1	30,4
Einzelhandel	199	2.334,2	84,2	26,3	2.444,7	31,5
Sonstige	15	17,9	1,2	57,7	76,8	1,0
S IMMO	238	2.790,5	17,4	71,3	2.879,2	37,1
IMMOFINANZ Group	501	7.307,7	240,8	214,3	7.762,8	100,0

¹ Inklusive Immobilienvorräte

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ (IMMOFINANZ exklusive S IMMO) bestand zum 30. September 2023 aus 263 Objekten* (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 4.883,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 5.199,6 Mio.). Davon entfiel mit EUR 4.517,2 Mio. bzw. 92,5% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien* mit einer vermietbaren Fläche von 2,1 Mio. m². Den Projektentwicklungen* sind EUR 223,4 Mio. bzw. 4,6% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 142,9 Mio. bzw. 2,9% entfiel auf Pipelineprojekte*. Per 30. September 2023 teilte sich das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ auf 48,4% Büros und 50,1% Einzelhandelsimmobilien auf.

Verkäufe der IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ setzte in den ersten drei Quartalen 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 im 2. Quartal 2023 ihren Austritt aus diesem Markt vollzog.

* Inklusive Immobilien der IMMOFINANZ, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen (30. September 2023: EUR 180,1 Mio.; Details siehe Kapitel 3.2 in den ergänzenden Informationen)

Darüber hinaus unterzeichnete die IMMOFINANZ im Februar 2023 eine Absichtserklärung über den Verkauf mehrerer Büroimmobilien am Standort Wienerberg an die S IMMO. Es handelte sich dabei um sechs Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 128.000 m² sowie eine Projektentwicklung, die im 3. Quartal 2023 eröffnet wurde. Das Transaktionsvolumen umfasste insgesamt rund EUR 411 Mio.

Im Rahmen dieser Vereinbarung verkaufte die IMMOFINANZ im Juli 2023 das Bürogebäude Vienna Twin Towers an die S IMMO. Mit dem Verkauf von insgesamt fünf weiteren Büroimmobilien und einem Hotelgebäude nach dem Berichtszeitraum im Oktober 2023 wurde die Vereinbarung mit der S IMMO erfolgreich abgeschlossen. Die Verwaltung und Vermietung der Immobilien am Standort Wienerberg, die großteils unter der innovativen Marke myhive betrieben werden, 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.

Immobilienportfolio der S IMMO

Das Immobilienportfolio der S IMMO – ohne selbst genutzte Hotelimmobilien – bestand zum 30. September 2023 aus 238 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.879,2 Mio. (31. Dezember 2022: 362 Immobilien bzw. EUR 3.164,2 Mio. Buchwert) sowie einer vermietbaren Fläche von 1,2 Mio. m² (31. Dezember 2022: 1,4 Mio. m²).

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

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group

Durch Umgliederungen und Verkäufe reduzierte sich das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ Group zum 30. September 2023 auf 406 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 7.307,7 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2022: 530 Immobilien bzw. EUR 7.936,0 Mio. Buchwert). Davon entfielen 29,6% auf Büros, 31,9% auf den Einzelhandelsbereich und 38,2% auf die S IMMO. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Polen (EUR 979,8 Mio.), Tschechien (EUR 681,8 Mio.) und Rumänien (EUR 620,3 Mio.) sowie auf der S IMMO (EUR 2.790,5 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 3,3 Mio. m². Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 7,0% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf. Dabei erfolgt die Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa der marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit. Der Vermietungsgrad lag bei 92,3% (31. Dezember 2022: 92,9%).

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	22	514,3	7,0	168.079	165.159	98,3
Deutschland	3	519,5	7,1	87.652	65.099	74,3
Polen	30	979,8	13,4	436.424	407.311	93,3
Tschechien	48	681,8	9,3	279.243	268.684	96,2
Ungarn	16	225,3	3,1	169.268	168.554	99,6
Rumänien	14	620,3	8,5	329.706	294.011	89,2
Slowakei	35	449,3	6,1	263.887	253.385	96,0
Adriatic ¹	39	526,9	7,2	352.224	350.098	99,4
S IMMO	199	2.790,5	38,2	1.247.714	1.105.575	88,6
IMMOFINANZ Group	406	7.307,7	100,0	3.334.197	3.077.875	92,3

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2023 in MEUR	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	7,4	5,7	285,4	3,6	55,5
Deutschland	4,4	3,4	275,0	3,3	52,9
Polen	17,1	7,0	512,3	2,7	52,3
Tschechien	10,9	6,4	246,3	2,5	36,1
Ungarn	5,2	9,3	106,4	1,7	47,2
Rumänien	13,4	8,6	0,0	0,0	0,0
Slowakei	8,8	7,8	220,7	3,3	49,1
Adriatic ¹	12,1	9,2	91,8	5,2	17,4
S IMMO	48,1	6,9	1.127,5	2,3	40,4
IMMOFINANZ Group	127,3	7,0	2.865,2	2,7	39,2
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,6		40,6	3,9	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	1,3		0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen IMMOFINANZ	0,0		368,0	4,1	
Konzernfinanzierungen S IMMO	0,0		579,8	0,0	
IMMOFINANZ Group	130,2		3.853,6	2,8	
Marktwert Immobilienportfolio in MEUR					7.762,8
Liquide Mittel ² in MEUR			-831,5		
Immobilienwert selbst genutzter Immobilien S IMMO in MEUR			0,0		230,7
IMMOFINANZ Group in MEUR			3.022,1		7.993,5
Netto-LTV in %					37,8

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

² Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ

Zum 30. September 2023 wiesen die 207 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.517,2 Mio. auf (31. Dezember 2022: 208 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.852,1 Mio. Buchwert). Davon entfielen 47,9% auf Büros und 51,7% auf den Einzelhandelsbereich. Die vermietbare Fläche betrug 2,1 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 94,5% auf hohem Niveau (31. Dezember 2022: 94,3%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,5% (31. Dezember 2022: 6,5%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis von geschätzter Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios.

Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ mit deutlichem Plus von 8,0%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse im 3. Quartal 2023 erneut deutlich um 8,0% bzw. EUR 5,2 Mio. auf EUR 70,8 Mio. nach EUR 65,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dabei zeigten alle Kernmärkte eine positive Entwicklung. Insgesamt legten die Like-for-like-Mieterlöse im Bürobereich um 8,5% und jene im Einzelhandelsbereich um 7,6% zu. Treibende Faktoren waren dabei vor allem die Indexierung der Mietverträge sowie höhere Umsatzmieten im Einzelhandel.

Im Vergleich der ersten drei Quartale 2023 mit dem Vorjahreszeitraum wiesen die Like-for-like-Mieterlöse ein Plus von EUR 18,3 Mio. bzw. 9,3% auf EUR 214,1 Mio. auf (Büro: +9,2%; Einzelhandel: +9,6%).

Bestandsimmobilien like-for-like der IMMOFINANZ nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q3 2023 in MEUR	Mieterlöse Q3 2022 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in %
Österreich	22	514,3	13,0	7,4	6,8	0,5	7,6
Deutschland	2	386,7	9,8	3,7	3,2	0,5	14,5
Polen	24	951,0	24,1	16,5	15,9	0,6	3,8
Tschechien	18	488,6	12,4	7,7	6,9	0,8	11,7
Ungarn	14	194,4	4,9	4,5	4,1	0,5	11,8
Rumänien	13	602,4	15,2	12,8	12,3	0,5	4,2
Slowakei	20	331,8	8,4	6,6	5,9	0,7	12,3
Adriatic ²	36	484,6	12,3	11,5	10,4	1,1	10,6
IMMOFINANZ	149	3.953,8	100,0	70,8	65,5	5,2	8,0

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 Hauptnutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q3 2023 in MEUR	Mieterlöse Q3 2022 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in %
Büro	36	2.032,3	51,4	28,1	25,9	2,2	8,5
davon myhive	24	1.231,3	31,1	18,2	17,6	0,6	3,6
davon Büro Sonstige	12	801,0	20,3	10,0	8,4	1,6	18,7
Einzelhandel	113	1.921,5	48,6	42,6	39,6	3,0	7,6
davon VIVO!/ Shopping Center	10	684,5	17,3	15,4	14,7	0,7	4,7
davon STOP SHOP/ Retail Park	101	1.227,0	31,0	26,9	24,7	2,3	9,2
davon Einzelhandel Sonstige	2	10,0	0,3	0,3	0,2	0,1	32,2
IMMOFINANZ	149	3.953,8	100,0	70,8	65,5	5,2	8,0

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 37 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ exklusive S IMMO belief sich zum 30. September 2023 auf EUR 2.165,1 Mio. (31. Dezember 2022: 40 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.537,1 Mio. Buchwert) und repräsentierte somit 47,9% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 36,3% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2023. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende September auf 87,1% (31. Dezember 2022: 88,1%).

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	37	2.165,1	100,0	712.952	621.026	87,1
davon myhive	24	1.231,3	56,9	467.841	412.416	88,2
davon Büro Sonstige	13	933,8	43,1	245.112	208.610	85,1

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2023 in MEUR	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	28,8	5,3	1.006,1	2,8	46,5
davon myhive	18,2	5,9	554,4	2,4	45,0
davon Büro Sonstige	10,6	4,5	451,8	3,3	48,4

Eine Übersicht über die Büroimmobilien der IMMOFINANZ finden Sie unter <https://immofinanz.com/de/buroimmobilien/burosuche>.

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Einzelhandel

Der Buchwert der 169 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich (exklusive S IMMO) belief sich per 30. September 2023 auf EUR 2.334,2 Mio. (31. Dezember 2022: 167 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.297,8 Mio. Buchwert) und umfasste somit 51,7% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 63,0% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 3. Quartal 2023. Der Vermietungsgrad lag per 30. September 2023 bei hohen 98,4% (31. Dezember 2022: 98,8%). Die STOP SHOP/Retail Parks sowie die Shopping Center der Marke VIVO! waren zu 98,8% bzw. 96,8% vermietet.

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	169	2.334,2	100,0	1.362.295	1.340.040	98,4
davon VIVO!/ Shopping Center	10	684,5	29,3	312.090	302.149	96,8
davon STOP SHOP/ Retail Park	136	1.525,0	65,3	969.951	958.229	98,8
davon Einzelhandel Sonstige	23	124,7	5,3	80.254	79.663	99,3

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2023 in MEUR	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	49,9	8,6	731,5	3,3	31,3
davon VIVO!/ Shopping Center	15,4	9,0	203,5	2,2	29,7
davon STOP SHOP/ Retail Park	32,3	8,5	517,6	3,7	33,9
davon Einzelhandel Sonstige	2,2	7,0	10,5	6,3	8,4

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

Bestandsimmobilien der S IMMO

Zum 30. September 2023 wiesen die 199 Bestandsimmobilien* der S IMMO einen Buchwert von EUR 2.790,5 Mio. auf. Der Vermietungsgrad des Bestandportfolios lag bei 88,6%*.

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

Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Per 30. September 2023 wiesen die Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 240,8 Mio. auf (31. Dezember 2022: EUR 198,5 Mio.). Dies entspricht 3,1% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2022: 2,4%). Davon entfielen EUR 180,5 Mio. auf aktive Projektentwicklungen, die alle der IMMOFINANZ zuzurechnen sind. Weitere EUR 60,3 Mio. sind Projekten in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase zuzurechnen, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 267,5 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Adriatic und Österreich mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 145,4 Mio. bzw. EUR 76,3 Mio., gefolgt von Rumänien mit EUR 45,8 Mio. Die S IMMO hatte per Ende September 2023 keine aktiven Projektentwicklungen.

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

Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % ¹
Österreich	1	70,4	39,0	2,2	19.882	76,3	3,8	5,2
Rumänien	1	41,0	22,7	3,3	21.127	45,8	3,5	7,9
Adriatic ²	12	69,1	38,3	69,1	94.848	145,4	11,2	8,1
Aktive Projekte IMMOFINANZ	14	180,5	100,0	74,6	135.857	267,5	18,5	7,3
Projekte in Vorbereitung IMMOFINANZ		42,9						
Projekte in Vorbereitung S IMMO		17,4						
IMMOFINANZ Group		240,8						

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

² In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien und Serbien

Aktuelle Schwerpunkte der IMMOFINANZ im Bereich Projektentwicklung

Österreich

In Wien wurde eine bestehende Büroimmobilie am Standort Wienerberg weitreichend modernisiert und im September 2023 eröffnet. Das neue myhive Urban Garden umfasst rund 17.600 m² Bürofläche und zählt zum exklusiven Kreis von Bürogebäuden in Österreich, die im Rahmen der BREEAM-Zertifizierung das Prädikat „Outstanding“ erhalten werden. Zudem wird die Immobilie als EU-Taxonomie-konform eingestuft. myhive Urban Garden verfügt über eine begrünte Fassade sowie zahlreiche weitere Grünflächen und wird im Einklang mit höchsten Nachhaltigkeitsstandards – inklusive Green-Lease-Mietverträgen – betrieben.

Adriatic

In Kroatien entstehen zehn neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Daruvar, Vinkovci, Čakovec, Pazin, Đakovo, Dugo Selo, Krapina, Sinj, Vukovar und Virovitica. Die STOP SHOP Retail Parks in Čakovec, Daruvar, Pazin und Vinkovci wurden bereits in den ersten drei Quartalen 2023 eröffnet, gefolgt von einem STOP SHOP in Đakovo im Oktober. In Serbien werden die bestehenden STOP SHOP Standorte in Subotica um rund 5.600 m² auf 15.500 m² und in 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 erfolgte im 4. Quartal 2023.

Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. September 2023 wiesen sie einen Buchwert von EUR 214,3 Mio. bzw. 2,8% des Gesamtimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group auf. Davon entfielen EUR 142,9 Mio. bzw. 2,9% auf die IMMOFINANZ exklusive S IMMO (31. Dezember 2022: EUR 159,3 Mio. bzw. 3,1%). Der S IMMO sind EUR 71,3 Mio. zuzurechnen. Die Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group lagen mit einem Volumen von EUR 80,9 Mio. überwiegend in Rumänien. Die IMMOFINANZ Group plant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere der Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Konzernzwischen- mitteilung

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.09.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	3.1	7.309.738	7.707.196
In Bau befindliches Immobilienvermögen		240.836	198.500
Selbst genutzte Immobilien		231.837	231.827
Sonstige Sachanlagen		11.568	12.071
Immaterielle Vermögenswerte		20.900	20.416
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		36.219	36.284
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		26.824	35.051
Steuererstattungsansprüche		5	9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		231.428	250.064
Latente Steuererstattungsansprüche		1.922	2.511
Langfristiges Vermögen		8.111.277	8.493.929
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		158.621	173.440
Steuererstattungsansprüche		17.843	15.542
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		178	1.254
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.2	266.759	548.484
Immobilienvorräte		4.831	4.963
Liquide Mittel		831.154	652.750
Kurzfristiges Vermögen		1.279.386	1.396.433
Aktiva		9.390.663	9.890.362
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.825.650	4.825.650
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-130.207	-186.200
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.056.145	-977.748
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.767.819	3.790.223
Nicht beherrschende Anteile		924.103	951.329
Eigenkapital		4.691.922	4.741.552
Finanzverbindlichkeiten	3.3	3.571.622	3.647.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		41.499	39.531
Steuerschulden		5	3
Rückstellungen		28.010	18.457
Latente Steuerschulden		501.186	547.663
Langfristige Verbindlichkeiten		4.142.322	4.253.287
Finanzverbindlichkeiten	3.3	341.836	519.837
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		151.979	217.082
Steuerschulden		48.540	17.660
Rückstellungen		9.930	13.698
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.2	4.134	127.246
Kurzfristige Verbindlichkeiten		556.419	895.523
Passiva		9.390.663	9.890.362

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2023	Q1-3 2023	Q3 2022	Q1-3 2022
Mieterlöse	4.1	130.232	389.159	72.748	216.902
Weiterverrechnete Betriebskosten		45.603	148.857	31.333	85.837
Sonstige Umsatzerlöse		139	1.543	566	1.740
Umsatzerlöse		175.974	539.559	104.647	304.479
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-14.268	-42.312	-10.555	-37.478
Betriebskostenaufwendungen		-54.875	-173.597	-35.730	-98.643
Ergebnis aus Asset Management		106.831	323.650	58.362	168.358
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	4.3	2.084	3.545	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.4	-1.008	-54.002	16.790	4.965
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4.5	-2.953	-6.943	20	-7.775
Sonstige betriebliche Erträge	4.6	1.576	6.078	1.168	3.188
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-15.429	-63.182	-14.884	-50.941
Operatives Ergebnis		91.101	209.146	61.456	117.795
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	4.8	-19.508	-210.557	-5.931	68.757
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		71.593	-1.411	55.525	186.552
Finanzierungsaufwand	4.9	-48.034	-152.364	-15.464	-56.509
Finanzierungsertrag	4.9	20.979	63.309	223	1.474
Wechselkursveränderungen		-4.422	444	401	718
Sonstiges Finanzergebnis	4.9	4.461	-13.757	58.831	139.701
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		646	3.201	9.568	37.001
Finanzergebnis	4.9	-26.370	-99.167	53.559	122.385
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		45.223	-100.578	109.084	308.937
Laufende Ertragsteuern		-7.085	-49.950	-11.157	-20.519
Latente Ertragsteuern		513	44.673	-12.002	-39.773
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		38.651	-105.855	85.925	248.645
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0	0	0
Konzernergebnis		38.651	-105.855	85.925	248.645
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		35.987	-79.210	85.967	248.802
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		2.664	-26.645	-42	-157
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,11	-0,48	0,62	1,82
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,11	-0,48	0,62	1,82

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2023	Q1–3 2023	Q3 2022	Q1–3 2022
Konzernergebnis		38.651	-105.855	85.925	248.645
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-3.677	46.428	-3.257	-4.218
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-3.677	-2.108	-363	-1.703
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.2	0	48.536	-2.894	-2.515
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	0	4.554	10.958
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	0	5.301	12.937
davon Ertragsteuern		0	0	-747	-1.979
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-3.677	46.428	1.297	6.740
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		0	1.366	-336	-2.118
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	1.822	-443	-2.781
davon Ertragsteuern		0	-456	107	663
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		2.865	8.449	0	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		3.403	10.035	0	0
davon Ertragsteuern		-538	-1.586	0	0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	0	-178	2.363
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	0	-264	3.124
davon Ertragsteuern		0	0	86	-761
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		2.865	9.815	-514	245
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-812	56.243	783	6.985
Gesamtkonzernergebnis		37.839	-49.612	86.708	255.630
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		34.594	-23.217	86.750	255.787
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		3.245	-26.395	-42	-157

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–3 2023	Q1–3 2022
Konzernergebnis vor Steuern		-100.578	308.937
Neubewertungen von Immobilienvermögen		221.532	-79.510
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		0	236
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)		100	0
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		2.563	15.755
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-3.302	-37.001
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		10.974	-147.116
Zinsensaldo		90.791	56.271
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	45.846	-4.611
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		7.302	-10.593
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		275.228	102.368
Gezahlte Ertragsteuern		-12.175	-9.389
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		263.053	92.979
Veränderung von Immobilienvorräten		0	16
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		40.157	7.499
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-37.172	-36.177
Veränderungen von Rückstellungen		9.844	-1.917
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		275.882	62.400
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-82.157	-150.083
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-153.502	-101.857
Auszahlungen für Erwerbe von Tochterunternehmen von nahestehenden Unternehmen		-208.448	0
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		0	214
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		229.249	38.349
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-3.961	-3.367
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		258.500	5.498
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		5.897	16.695
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		4.632	1.276
Cashflow aus Investitionstätigkeit		44.036	-193.275
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		675.822	395.472
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-776.862	-949.066
Zahlung und Wandlung von Wandelanleihen		0	-3.200
Derivate		35.106	-7.627
Gezahlte Zinsen		-106.923	-37.509
Ausschüttung/Dividende		-18	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		0	-200
Rückkauf eigener Aktien		0	-10.126
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-172.875	-612.256
Währungsdifferenzen		-248	-2.311
Veränderung der liquiden Mittel		146.795	-745.442
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		831.491	241.704
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.2	337	4.044
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		831.154	237.660

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2022		138.670	4.825.650	-10.149
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Ausschüttung/Dividende				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 30. September 2023		138.670	4.825.650	-10.149
<hr/>				
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
Begebung von Aktien				-5.177
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 30. September 2022		138.670	4.838.377	-10.149

Kumuliertes übriges Eigenkapital

	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19- Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Neubewer- tungsrücklage IAS 16	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
	-2.756	-383	0	0	-183.061	-977.748	951.329	4.741.552
	657			8.449	46.887		250	56.243
						-79.210	-26.645	-105.855
	657			8.449	46.887	-79.210	-26.395	-49.612
							-18	-18
						813	-813	0
	-2.099	-383	0	8.449	-136.174	-1.056.145	924.103	4.691.922
	-6.669	-408	-2.462	0	-180.580	-1.115.317	-32.926	3.350.618
	-6.938	-14	10.161		-3.421			6.985
						248.802	-157	248.645
	-6.938	-14	10.161		-3.421	248.802	-157	255.630
								280.847
								-4.949
								-5.177
						-5.032	4.833	-199
	-13.607	-422	7.699	0	-184.001	-871.547	-28.250	3.876.770

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30. September 2023 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2023 bis 30. September 2023 (Q1–3 2023) aufgestellt.

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2022 verwiesen. Dieser bildet die Basis für die vorliegende Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ.

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.

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

2. 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	7	0	0	7
Gründungen	3	0	0	3
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-4	0	0	-4
Verschmelzungen	-1	0	0	-1
Liquidationen	-2	0	0	-2
Stand zum 30. September 2023	275	1	10	286
davon ausländische Unternehmen	198	1	1	200
davon in Liquidationen	2	0	0	2

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	Q1-3 2023
Immobilienvermögen (siehe 3.1, 3.2)	368.215
In Bau befindliches Immobilienvermögen	1.025
Sonstige Sachanlagen	29
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.475
Liquide Mittel	33.334
Finanzverbindlichkeiten	-17.634
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-278
Sonstige Verbindlichkeiten	-66.528
Steuerschulden	-40
Rückstellungen	-3.871
Latente Steuerschulden	-45.676
Sonstige Aktiva/Passiva	433
Veräußertes Nettovermögen	271.484
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	262.583
Offene Kaufpreisforderungen	11.286
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-271.484
Abzüglich nicht beherrschende Anteile	303
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnungsrücklage in den Gewinn oder Verlust	-48.536
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-45.848
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	262.583
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-33.334
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	229.249

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2023
Anfangsbestand	7.707.196
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	-46.246
Währungsänderungen	-1.384
Zugänge	225.555
Abgänge	-58.253
Neubewertung	-197.328
Umbuchungen	-2.936
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-316.866
Endbestand	7.309.738

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 und Investitionen in Österreich, Kroatien und Rumänien. Die Abgänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen den Verkauf des Bürogebäudes Bureau am Belvedere in Wien. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen insbesondere Immobilien in Tschechien sowie eine Büroimmobilie in Wien und eine in Bukarest. Informationen zur Neubewertung siehe 4.8.

3.2 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2022 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in den ersten drei Quartalen 2023 von der S IMMO alle Gewerbe- und Wohnimmobilien in Höhe von EUR 501,0 Mio. veräußert. Für die zum 31. Dezember 2022 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und zum 30. September 2023 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden in den ersten drei Quartalen 2023 eine Veräußerungsgruppe in Tschechien, eine Büroimmobilie in Wien und eine in Bukarest sowie ein Grundstück in Rumänien.

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

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.09.2023	Buchwert zum 31.12.2022
Immobilienvermögen	265.336	510.406
Sonstige Sachanlagen	42	18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	154	93
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	890	6.021
Liquide Mittel	337	31.946
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	266.759	548.484
Finanzverbindlichkeiten	0	77.839
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	323	892
Rückstellungen	71	552
Latente Steuerschulden	3.740	47.963
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.134	127.246

3.3 Finanzverbindlichkeiten

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

Werte in TEUR	30.09.2023	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.829.129	146.874	2.239.323	442.932	2.766.246
davon besichert	2.829.129	146.874	2.239.323	442.932	2.766.128
davon nicht besichert	0	0	0	0	118
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	818.788	117.371	574.535	126.882	922.825
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	265.541	77.591	140.655	47.295	478.399
Summe	3.913.458	341.836	2.954.513	617.109	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 neun Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 620,6 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 fälligen 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. Im dritten Quartal 2023 wurde von der S IMMO ein Green Bond (ISIN AT0000A35Y85) mit einem Nominale von EUR 75,0 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 5,5% p.a. platziert.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group in Höhe von EUR 129,0 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 337,4 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen in Höhe von EUR 82,3 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 81,4 Mio.), und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 54,2 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 59,6 Mio.).

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR				Q1-3 2023
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	156.956	552	570	158.078
Einzelhandelsflächen	13.868	172.720	0	186.588
Sonstige Flächen	12.402	2.638	21.254	36.294
davon Parkplatzflächen	6.859	434	0	7.293
davon Lagerflächen	2.550	319	11	2.880
davon Hotel	1.449	0	4.430	5.879
davon Werbung und Telekommunikation	1.043	1.461	0	2.504
davon andere	501	424	16.813	17.738
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	3.662	4.398	139	8.199
Summe	186.888	180.308	21.963	389.159

Werte in TEUR				Q1-3 2022
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	80.027	115	-601	79.541
Einzelhandelsflächen	4.584	107.397	13	111.994
Sonstige Flächen	14.591	2.533	4	17.128
davon Parkplatzflächen	8.650	329	0	8.979
davon Lagerflächen	2.863	276	-15	3.124
davon Hotel	1.308	0	0	1.308
davon Werbung und Telekommunikation	998	1.802	6	2.806
davon andere	772	126	13	911
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	4.190	3.945	104	8.239
Summe	103.392	113.990	-480	216.902

Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Mieterlöse sind überwiegend auf die Vollkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen. Die S IMMO trug in den ersten drei Quartalen 2023 EUR 144,0 Mio. zu den Mieterlösen bei, davon entfielen auf die Assetklasse Büro EUR 92,2 Mio., EUR 30,6 Mio. auf Einzelhandel und EUR 21,2 Mio. auf Sonstige.

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1-3 2023	Q1-3 2022
Provisionsaufwendungen	-1.626	-222
Instandhaltungsaufwendungen	-15.800	-12.966
Hauseigentümergebetriebskosten	-12.933	-9.796
Immobilienmarketing	-2.107	-4.301
Personalaufwand aus Asset Management	-1.466	-4.562
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-2.970	-1.853
Ausbaukosten	-1.191	-2.059
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-2.524	-1.681
Sonstiger Aufwand	-1.695	-38
Summe	-42.312	-37.478

Der Anteil der S IMMO an den Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen beträgt EUR 10,3 Mio.

4.3 Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien

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

Werte in TEUR	Q1–3 2023	Q1–3 2022
Erlöse aus selbst genutzten Immobilien	49.838	0
Aufwände aus selbst genutzten Immobilien	-36.367	0
Abschreibung von selbst genutzten Immobilien	-9.926	0
Summe	3.545	0

4.4 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1–3 2023	Q1–3 2022
Büro	125.945	2.513
Einzelhandel	5.812	19
Sonstige	147.432	2.283
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	279.189	4.815
Abzüglich Buchwertabgänge	-279.189	-4.815
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-45.848	4.610
Verkaufsprovisionen	-261	-280
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-484	-239
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-620	-213
Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen	0	-12.945
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-660	0
Sonstige Aufwendungen	-1.943	-48
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3.968	-13.725
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-4.186	14.080
Summe	-54.002	4.965

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 des Ergebnisses aus der Endkonsolidierung siehe 2.2.

4.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1–3 2023	Q1–3 2022
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-3	-3
Wertminderung von Immobilienvorräten	-100	-1
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	0	-278
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	-1.158
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-100	-1.437
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.121	-2.921
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-4.719	-3.414
Summe	-6.943	-7.775

4.6 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1–3 2023	Q1–3 2022
Weiterverrechnungen	187	166
Versicherungsvergütungen	296	1.417
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	2.131	938
Rückvergütung für Pönalen	413	27
Übrige	3.051	640
Summe	6.078	3.188

Der Anteil der S IMMO an den sonstigen betrieblichen Erträgen beträgt EUR 1,5 Mio.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–3 2023	Q1–3 2022
Verwaltungsaufwendungen	-6.095	-972
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-8.077	-15.320
Pönalen	-48	-34
Steuern und Gebühren	-2.930	-1.533
Werbung	-1.853	-2.675
EDV- und Kommunikationsaufwand	-3.163	-1.542
Gutachten	-416	-472
Personalaufwand	-23.594	-22.408
Sonstige Abschreibungen	-3.124	-1.503
Übrige	-13.882	-4.482
Summe	-63.182	-50.941

Die Vollkonsolidierung der S IMMO trug in den ersten drei Quartalen 2023 EUR 24,5 Mio. zu den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei.

4.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Werte in TEUR	Q1-3 2023			Q1-3 2022		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	37.940	-248.498	-210.558	97.120	-28.277	68.843
In Bau befindliches Immobilienvermögen	1.034	-5.753	-4.719	8.801	-12.215	-3.414
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	130	-4.316	-4.186	20.087	-6.007	14.080
Summe	39.104	-258.567	-219.463	126.008	-46.499	79.509

4.9 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1-3 2023	Q1-3 2022
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-131.191	-50.561
Für derivative Finanzinstrumente	-21.173	-5.948
Summe Finanzierungsaufwand	-152.364	-56.509
Für finanzielle Forderungen AC	4.494	1.469
Für derivative Finanzinstrumente	58.815	5
Summe Finanzierungsertrag	63.309	1.474
Wechselkursveränderungen	444	718
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-1.276	-6.127
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-13.767	146.542
Ausschüttungen	1.316	798
Negativzinsen auf liquide Mittel	-30	-1.512
Sonstiges Finanzergebnis	-13.757	139.701
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.201	37.001
Summe	-99.167	122.385

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

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

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die S IMMO hat am 23. November 2023 den Erwerb eines Portfolios von insgesamt 11 Objekten der Czech Property Investments, a.s. (CPI AS), einer Tochtergesellschaft der CPI Property Group S.A., in Tschechien abgeschlossen. Der Ankauf umfasst sieben Büro- sowie drei Gewerbeimmobilien und ein Grundstück mit einer Gesamtmietfläche von rund 138.000 m², einem Immobilienwert von rund EUR 481 Mio. und jährlichen Mieteinnahmen von rund EUR 29 Mio.

Finanzkalender 2024

27. März 2024 ¹	Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2023
27. Mai 2024 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2024
29. Mai 2024	31. ordentliche Hauptversammlung
28. August 2024 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2024
28. November 2024 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2024

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 4–35)

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>