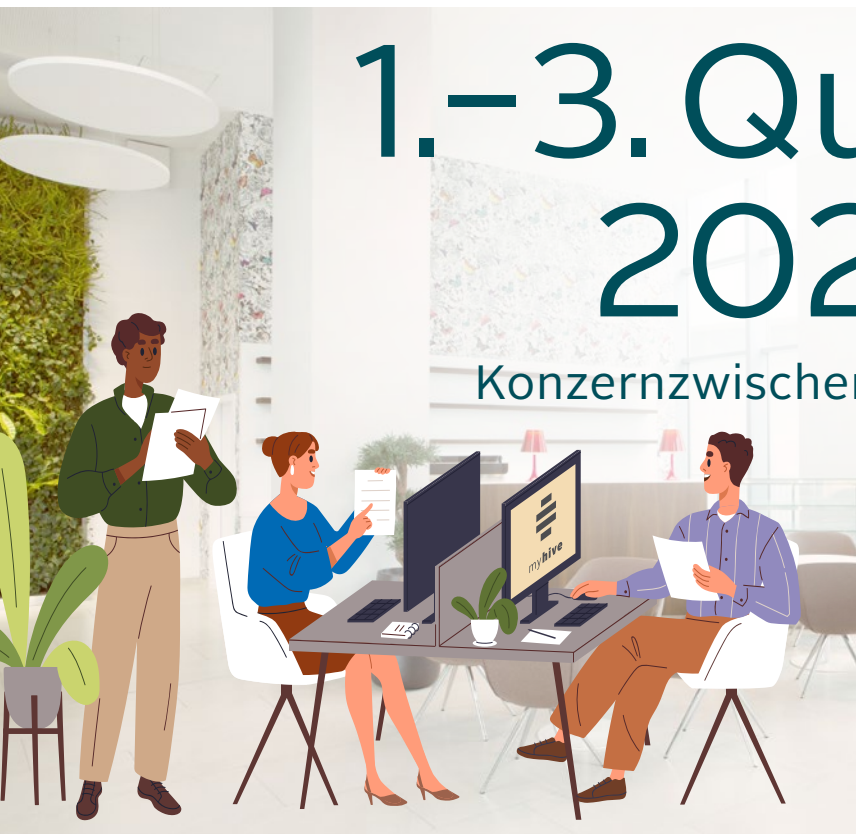


1.-3. Quartal 2022

Konzernzwischenmitteilung



— IMMOFINANZ —

IMMOFINANZ
Starkes Portfolio.
Attraktive Märkte.
Hohes Potenzial.



Inhalt

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

Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung	6
EPRA-Finanzkennzahlen	11
Finanzierung	17
Portfoliobericht	20

Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	31
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	32
Konzern-Geldflussrechnung	33
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34

Ergänzende Informationen	36
--------------------------------	----

Kennzahlen

Ergebnis

		Q1–3 2022	Q1–3 2021	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	216,9	216,4	0,2
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	168,4	163,1	3,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	5,0	24,1	-79,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-7,8	24,1	n. a.
Operatives Ergebnis	in MEUR	117,8	180,4	-34,7
Neubewertungen	in MEUR	79,5	82,7	-3,9
EBIT	in MEUR	186,6	234,4	-20,4
Finanzergebnis	in MEUR	122,4	91,8	33,3
EBT	in MEUR	308,9	326,2	-5,3
Konzernergebnis	in MEUR	248,6	295,7	-15,9
FFO 1 vor Steuern ¹	in MEUR	115,9	100,5	15,4
FFO 1 je Aktie vor Steuern ^{1,2}	in EUR	0,85	0,81	4,2

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „Geschäftsentwicklung“. Die Vergleichszahl wurde angepasst.

² Anzahl der berücksichtigten Aktien: 136.493.246 für Q1–3 2022 und 123.293.780 für Q1–3 2021

Vermögen

		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	6.687,9	6.958,7	-3,9
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	58,0	48,1	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.047,5	2.097,8	-2,4
Liquide Mittel ¹	in MEUR	241,7	987,1	-75,5
Loan to Value (netto)	in %	33,7	36,7	n. a.
Gearing	in %	54,2	64,2	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	2,1	1,9	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4,0	3,8	6,7

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Immobilienvermögen

		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		260	225	15,6
Vermietbare Fläche	in m ²	2.103.809	1.939.581	8,5
Vermietungsgrad	in %	94,0	95,1	n. a.
Bruttorendite ^{1,2}	in %	6,0	5,9	n. a.
Rendite Mietvorschreibung ^{1,2}	in %	6,4	6,3	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	5.498,8	5.160,8	6,5
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.709,6	1.476,8	15,8

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

² Die Rendite zum 30. September 2022 wurde um den im September getätigten Ankauf von Retail-Immobilien bereinigt.

EPRA¹

		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	4.322,1	4.189,9	3,2
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	31,33	30,17	3,8
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	4.128,8	4.053,5	1,9
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	29,92	29,19	2,5
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	3.930,3	3.625,5	8,4
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	28,49	26,11	9,1
EPRA-Leerstandsquote ²	in %	6,3	5,1	n. a.
EPRA Loan to Value	in %	36,6	n. a.	n. a.
		Q1–3 2022	Q1–3 2021	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis ³	in MEUR	78,8	188,8	-58,3
EPRA-Ergebnis je Aktie ³	in EUR	0,58	1,53	-62,1
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen ³	in MEUR	86,9	128,5	-32,3
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen ³	in EUR	0,64	1,04	-38,6
EPRA Net Initial Yield ⁴	in %	5,5	5,6	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield ⁴	in %	5,9	6,0	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	20,1	21,8	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	16,8	18,9	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	346,5	153,7	≥ +100,0%

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“.

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

³ Die Vergleichszahl wurde angepasst.

⁴ Die EPRA NIY wurde für Q1–3 2022 um den im September getätigten Ankauf von Retail-Immobilien bereinigt.

Aktienkennzahlen

		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	28,30	27,44	3,1
Ultimokurs der Aktie	in EUR	12,48	22,54	-44,6
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	58,3	22,8	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		138.669.711	123.293.795	12,5
davon Anzahl eigene Aktien		695.585	1.028	≥ +100,0%
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	1.730,6	2.779,0	-37,7
		Q1–3 2022	Q1–3 2021	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	1,82	2,40	-24,0
Ergebnis je Aktie (verwässert) ²	in EUR	1,82	2,20	-17,1

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien (unverwässert): 136.493.246 für Q1–3 2022 und 123.293.780 für Q1–3 2021

² Anzahl der berücksichtigten Aktien (verwässert): 136.493.246 für Q1–3 2022 und 137.196.443 für Q1–3 2021

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 ≥ +100% oder ≤ -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.

Konzern- zwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ hat in den ersten drei Quartalen 2022 trotz eines herausfordernden Umfelds sehr gute Resultate erzielt: Die Mieterlöse erreichten ein hohes Niveau von EUR 216,9 Mio., das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich um 3,2% auf EUR 168,4 Mio. und der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (inklusive Dividendenzahlung der S IMMO) stieg deutlich um mehr als 15% auf EUR 115,9 Mio.

Infolge der Erlangung der mehrheitlichen Kontrolle durch die CPI Property Group wurden im 1. Halbjahr einige Einmaleffekte schlagend. Dazu zählen u. a. höhere Aufwendungen infolge der Übernahmeangebote der CPI Property Group und der S IMMO sowie durch vorzeitige Rückzahlungen von Unternehmensanleihen aufgrund des Kontrollwechsels und das Ausscheiden von zwei Vorstandsmitgliedern. Das operative Ergebnis lag damit bei EUR 117,8 Mio., das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit summierte sich unterstützt durch positive Immobilienbewertungen auf EUR 186,6 Mio. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ in den ersten drei Quartalen einen Konzerngewinn von EUR 248,6 Mio. bzw. einen Gewinn je Aktie in Höhe von EUR 1,82.

Ausblick

Auf Basis der Zahlen für die ersten drei Quartale 2022 und der Ende September getätigten Ankäufe von Retail-Immobilien erwartet die IMMOFINANZ, dass der FFO 1 vor Steuern (inklusive S IMMO Dividende) im Gesamtjahr 2022 rund EUR 135 Mio. erreichen wird.

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1-3 2022	Q1-3 2021
Mieterlöse	216.902	216.387
Ergebnis aus Asset Management	168.358	163.067
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.965	24.057
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-7.775	24.060
Sonstige betriebliche Erträge	3.188	1.514
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.941	-32.336
Operatives Ergebnis	117.795	180.362
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	68.757	54.045
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	186.552	234.407
Finanzergebnis	122.385	91.781
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	308.937	326.188
Konzernergebnis	248.645	295.661

Die Mieterlöse beliefen sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf EUR 216,9 Mio. und entwickelten sich damit im Vergleich zum Vorjahreswert von EUR 216,4 Mio. stabil. Dieser war allerdings von einer einmaligen Abschlagszahlung eines Großmieters in Höhe von EUR 6,7 Mio. für eine pandemiebedingte Flächenreduktion deutlich positiv beeinflusst gewesen. Bereinigt um diesen Einmaleffekt ergab sich somit ein Zuwachs um 3,4%. Verantwortlich dafür waren neben der sehr guten Entwicklung der Like-for-like-Mieterlöse der Zukauf eines STOP SHOP in Italien sowie die Fertigstellung von Projektentwicklungen, die den im Berichtszeitraum erfolgten Verkauf von Immobilien in Summe mehr als wettmachten. Die Like-for-like-Mieterlöse (bereinigt um

Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen) legten im 3. Quartal 2022 deutlich um 7,9% (im Vergleich zum 3. Quartal 2021) und im Vergleich der ersten drei Quartale 2022 mit dem Vorjahreszeitraum um 6,6% zu.

Die Immobilienaufwendungen sanken um 13,7% auf EUR -37,5 Mio. Dies ist vor allem auf den starken Rückgang der darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen auf EUR -1,7 Mio. (Q1–3 2021: EUR -10,9 Mio.) zurückzuführen. Mit diesen hatte die IMMOFINANZ ihre Mieter während pandemiebedingter Schließungsphasen in den Jahren 2020 und 2021 unterstützt. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen EUR -13,0 Mio. (Q1–3 2021: EUR -8,5 Mio.). Das Ergebnis aus Asset Management stieg um 3,2% auf EUR 168,4 Mio. (Q1–3 2021: EUR 163,1 Mio.).

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen lag bei EUR 5,0 Mio. (Q1–3 2021: EUR 24,1 Mio.) und war vor allem von der im 2. Quartal getätigten, vollständigen Wertberichtigung einer Kaufpreisforderung in Höhe von EUR -12,9 Mio. aus Russland belastet. Diese Forderung stammte aus dem Verkauf des Russland-Portfolios im Jahr 2017 und hätte in der ersten Jahreshälfte 2022 beglichen werden sollen. Aufgrund des Kriegs in der Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation sowie deren Auswirkungen – insbesondere die in Russland verhängten Zahlungsbeschränkungen – ist die Forderung aus Sicht des Managements voraussichtlich uneinbringlich. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Forderungen oder Verpflichtungen aus dem Verkauf des Russland-Portfolios. Die IMMOFINANZ prüft derzeit alle rechtlichen Optionen zur Geltendmachung dieser Forderung.

Insgesamt erreichten die Immobilienverkäufe ein Volumen von EUR 100,2 Mio. Dabei handelte es sich vor allem um ein Bürogebäude in Prag sowie nicht strategiekonforme Grundstücke in der Türkei.

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung betrug EUR -7,8 Mio. (Q1–3 2021: EUR 24,1 Mio.) und reflektiert aufgrund des allgemeinen Umfelds gestiegene Baukosten für einzelne Projekte.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich – getrieben von Einmaleffekten – auf EUR -50,9 Mio. (Q1–3 2021: EUR -32,3 Mio.). Im Wesentlichen bestanden diese aus Beraterkosten im Zusammenhang mit Angeboten zur Übernahme der IMMOFINANZ durch die CPI Property Group und die SIMMO sowie aus Aufwendungen für das Ausscheiden der beiden Vorstandsmitglieder Dietmar Reindl und Stefan Schönauer sowie für Digitalisierungsmaßnahmen. Das operative Ergebnis betrug somit EUR 117,8 Mio. (Q1–3 2021: EUR 180,4 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien belief sich auf EUR 68,8 Mio. (Q1–3 2021: EUR 54,0 Mio.). Die im Berichtszeitraum verbuchten Wertsteigerungen entfielen mit EUR 49,8 Mio. auf Retail-Objekte und umfassten aufgrund des pandemiebedingt verbesserten Marktumfelds sowohl STOP SHOPS als auch VIVO! Shopping Center. Bei den Büroimmobilien im Bestand betrugen die Aufwertungen EUR 27,4 Mio., getragen von positiven Effekten bei Gebäuden in Warschau, Wien und Prag. Abwertungen in Höhe von EUR -8,3 Mio. betrafen sonstige Immobilien.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug EUR 186,6 Mio. (Q1–3 2021: EUR 234,4 Mio.).

Finanzergebnis und Beteiligungen

Der Finanzierungsaufwand verringerte sich um 8,7% auf EUR -56,5 Mio. (Q1–3 2021: EUR -61,9 Mio.). Das gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 139,7 Mio. (Q1–3 2021: EUR 20,3 Mio.) resultierte überwiegend aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (EUR 147,1 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze und unterstreicht damit die effektive Absicherungspolitik des Konzerns. Gegenläufig wirkte ein Aufwand von EUR -5,6 Mio. für den Rückkauf von Unternehmensanleihen zu 101% des Nennbetrags als Folge des Kontrollwechsels.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beliefen sich auf EUR 37,0 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres von einer Wertaufholung der Beteiligung an der SIMMO stark positiv beeinflusst gewesen waren (Q1–3 2021: EUR 131,5 Mio.). Insgesamt entfielen auf die SIMMO im Berichtszeitraum EUR 33,1 Mio. (Q1–3 2021: EUR 128,0 Mio.). Das Finanzergebnis lag somit bei EUR 122,4 Mio. (Q1–3 2021: EUR 91,8 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR 308,9 Mio. (Q1–3 2021: EUR 326,2 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich auf EUR -60,3 Mio. (Q1–3 2021: EUR -30,5 Mio.), vor allem getrieben von einem höheren latenten Steueraufwand aufgrund der positiven Bewertung der Zinsderivate. Das Konzernergebnis lag bei EUR 248,6 Mio. (Q1–3 2021: EUR 295,7 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR 1,82 (Q1–3 2021: EUR 2,20).

Funds from Operations (FFO)

Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) lag mit EUR 115,9 Mio. um 15,4% über dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–3 2021 angepasst; siehe nächster Absatz: EUR 100,5 Mio.). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 0,85 (Q1–3 2021 angepasst: EUR 0,81) unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl gegenüber dem Vergleichszeitraum (siehe dazu Tabelle unten).

Der FFO 1 enthält eine Dividendenzahlung der S IMMO in Höhe von EUR 12,7 Mio. Im Vergleichsjahr 2021 erfolgte die Dividendenzahlung der S IMMO erst im 4. Quartal. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte in Bezug auf die Dividendenzahlung der S IMMO angepasst und der Dividendeneingang in Höhe von EUR 9,7 Mio. für den Berichtszeitraum angenommen.

In der Berechnung des FFO 1 für die ersten drei Quartale 2022 wurden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um Einmaleffekte in Höhe von EUR 17,4 Mio. bereinigt. Dabei handelt es sich vor allem um Beraterkosten im Zusammenhang mit Angeboten zur Übernahme der IMMOFINANZ durch die CPI Property Group und die S IMMO sowie um Aufwendungen für das Ausscheiden von zwei Vorstandsmitgliedern sowie für Digitalisierungsmaßnahmen.

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2022: 136.493.246 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2021: 137.196.443

Werte in TEUR	GuV Q1–3 2022	Anpassung	FFO Q1–3 2022	FFO Q1–3 2021
Ergebnis aus Asset Management	168.358	53	168.411	163.111
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.966	-4.966	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-7.775	7.775	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	3.188	-1.570	1.618	917
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.941	17.414	-33.527	-27.461
Operatives Ergebnis	117.795	18.707	136.502	136.568
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	68.757	-68.757	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	186.552	-50.050	136.502	136.568
Finanzierungsaufwand	-56.509			
Finanzierungsertrag	1.474			
Wechselkursveränderungen	718			
Sonstiges Finanzergebnis	139.701			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	37.001			
Finanzergebnis	122.385	-155.659	-33.274	-45.867
FFO 1 vor Steuern (exklusive S IMMO)	308.937	-205.709	103.228	90.701
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exklusive S IMMO) in EUR			0,76	0,74
Dividenden von S IMMO			12.675	0
FFO 1 vor Steuern			115.903	90.701
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR			0,85	0,74
Dividenden von S IMMO aus Vergleichsgründen angepasst (Zahlung im Jahr 2021 erfolgte erst in Q4 2021)			12.675	9.750
FFO 1 vor Steuern (angepasst)			115.903	100.451
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR (angepasst)			0,85	0,81
Anzahl der Aktien (laut EPS-Berechnung) für die Berechnung			136.493.246	123.293.780

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.09.2022	in %	31.12.2021	in %
Immobilienvermögen	4.877.918	83,4	4.736.375	75,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	349.400		474.311	
Immobilienvorräte	619		619	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	350.932		9.030	
Sonstige Vermögenswerte	183.773	2,7	60.783	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	555.104	8,3	521.476	7,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	132.491	2,0	168.968	2,4
Liquide Mittel	237.660	3,6	987.146	14,2
Aktiva	6.687.897	100,0	6.958.708	100,0
Eigenkapital	3.876.770	58,0	3.350.618	48,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0,0	283.216	4,1
Finanzverbindlichkeiten	2.229.332	33,3	2.853.423	41,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	104.526	1,6	138.984	2,0
Sonstige Verbindlichkeiten	198.493	3,0	58.254	0,8
Latente Steuerschulden	278.776	4,2	274.213	3,9
Passiva	6.687.897	100,0	6.958.708	100,0

Mit einer im Jahresvergleich auf 58,0% kräftig gestiegenen Eigenkapitalquote (31. Dezember 2021: 48,1%) verfügt die IMMOFINANZ über eine robuste Bilanzstruktur. Der Netto-Loan-to-Value liegt mit 33,7% auf einem sehr konservativen Niveau.

Das Eigenkapital wurde im Berichtszeitraum durch die Wandlung von Wandelanleihen um EUR 280,8 Mio. gestärkt. Dafür wurden rund 15,4 Mio. Aktien aus bedingtem Kapital ausgegeben.

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,6 Mrd. und somit 83,4% der Aktiva. Es ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ aufgeteilt. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betrugen per 30. September 2022 EUR 350,9 Mio. und setzen sich unter anderem aus sechs Büroimmobilien in Budapest sowie zwei Büroimmobilien in Wien zusammen. Das Closing für den Verkauf der beiden Bürogebäude in Wien erfolgte im 4. Quartal.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beliefen sich auf EUR 555,1 Mio. Davon entfielen EUR 548,5 Mio. auf die S IMMO AG. Bezogen auf die rund 19,5 Mio. von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der S IMMO ergibt sich ein Buchwert je Aktie von EUR 28,13 (31. Dezember 2021: EUR 26,40).

Die liquiden Mittel betrugen per Ende September EUR 237,7 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 987,1 Mio.) bzw. EUR 241,7 Mio. inklusive liquider Mittel in Veräußerungsgruppen. Die Reduktion im Vergleich zum Jahresultimo ist vor allem auf einen Liquiditätsabfluss von EUR 568,8 Mio. durch die Rückzahlung von Unternehmensanleihen infolge eines Kontrollwechselereignisses sowie auf das Closing für den Ankauf von 36 Retail-Immobilien im 3. Quartal 2022 zurückzuführen.

EPRA-Finanzkennzahlen

EPRA-Nettovermögenswert

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

Die Kennzahlen werden entsprechend den EPRA Best Practices Recommendations berechnet. 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 NTA nach EPRA ist als die relevanteste Kennzahl für die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ anzusehen und dient daher als primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert.

EPRA-NAV-Kennzahlen

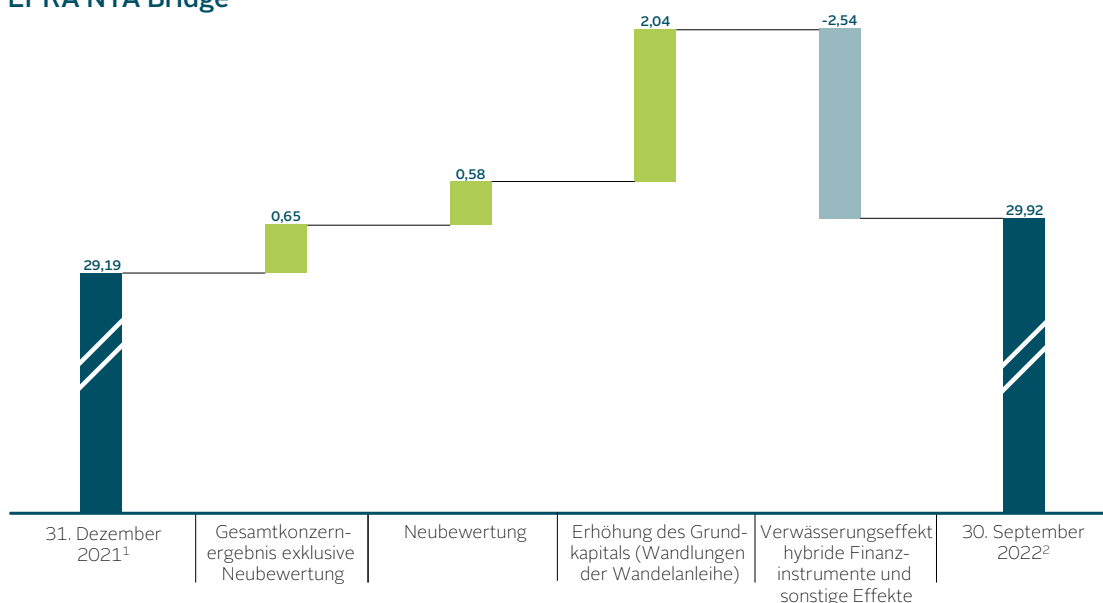
Werte in TEUR	30.09.2022			31.12.2021		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
IFRS-Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.905.021	3.905.021	3.905.021	3.383.544	3.383.544	3.383.544
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	0	0	0	283.215	283.215	283.215
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.905.021	3.905.021	3.905.021	3.666.759	3.666.759	3.666.759
Stille Reserven in Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Latente Steuern auf stille Reserven in Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	0	0	0	0	0	0
Latente Steuern auf Immobilienvorräte	0	0	0	0	0	0
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	3.905.021	3.905.021	3.905.021	3.666.759	3.666.759	3.666.759
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-148.823	-134.290	0	-96	-96	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	27.912	26.604	0	2	2	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	370.899	268.815	0	353.714	346.420	0
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-17.411	-17.411	-17.411	-23.932	-23.932	-23.932
Sonstige Firmenwerte	0	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-119	0	0	-187	0
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	0	0	56.920	0	0	-23.053
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	0	0	-14.230	0	0	5.763
Zeitbewertung von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	184.485	80.177	0	193.439	64.537	0
EPRA-NAV-Kennzahlen	4.322.084	4.128.798	3.930.300	4.189.887	4.053.503	3.625.538
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	137.974.126	137.974.126	137.974.126	123.292.767	123.292.767	123.292.767
Potenzielle Aktien in Stück	0	0	0	15.583.082	15.583.082	15.583.082
EPRA-NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR	31,33	29,92	28,49	30,17	29,19	26,11

Bei der Berechnung der EPRA-NAV-Kennzahlen wurden keine potenziellen Aktien, die aus der Wandlung der Wandelanleihe 2017–2024 resultiert hätten, als Verwässerungseffekte berücksichtigt, da die Wandelanleihe bereits Ende Juni 2022 vorzeitig vollständig zurückgezahlt wurde. Somit entfiel in der aktuellen Berechnung auch der durch die Eigenkapitalkorrektur in Bezug auf die Wandelanleihe 2017–2024 entstehende weitere Verwässerungseffekt der hybriden Finanzinstrumente (Wandelanleihen).

Der EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 30. September 2022 um 2,5% auf EUR 29,92 nach EUR 29,19 zum 31. Dezember 2021. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf das positive Gesamtkonzernergebnis und die Immobilienneubewertung zurückzuführen (siehe Überleitung folgend). Der EPRA Net Asset Value je Aktie stieg deutlich um 4,1% auf EUR 29,96 (31. Dezember 2021: EUR 28,78).

Der IFRS-Buchwert je Aktie verbesserte sich trotz einer Erhöhung der Aktienanzahl auf EUR 28,30 (31. Dezember 2021: EUR 27,44).*

EPRA NTA Bridge



¹ Aktienanzahl 31. Dezember 2021: 138.875.849

² Aktienanzahl 30. September 2022: 137.974.126

Die im 1. Halbjahr 2022 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital zur Bedienung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2017–2024 wirkten sich durch das höhere Grundkapital positiv auf den NTA aus. Diese Entwicklung wurde allerdings durch Verwässerungseffekte, insbesondere aufgrund der höheren Aktienanzahl unter Berücksichtigung der potenziellen Aktien und des zusätzlichen zu berücksichtigenden Eigenkapitals, wieder geglättet.

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2022: 137.974.126 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2021: 123.292.767

EPRA-Ergebnis je Aktie

Werte in TEUR	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück	136.493	123.294
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	248.802	295.779
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-65.430	-79.690
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-4.966	-24.058
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen ¹	236	117
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-140.416	-22.042
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ¹	40.725	29.458
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile ¹	-111	-10.719
EPRA-Ergebnis¹	78.840	188.846
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR¹	0,58	1,53
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	9.773	4.303
Bewertung S IMMO	0	-85.274
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-719	-203
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen ¹	-991	20.674
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile für unternehmensspezifische Anpassungen	-2	106
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen¹	86.900	128.451
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR¹	0,64	1,04

¹ Die Vergleichszahl wurde angepasst.

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf EUR 0,58 nach EUR 1,53 im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang ist vor allem auf den geringen Konzerngewinn und die höhere Aktienanzahl zurückzuführen. Nach unternehmensspezifischer Bereinigung betrug das Ergebnis EUR 0,64 je Aktie.

EPRA-Nettoanfangsrendite

Werte in TEUR	Q1–3 2022	2021
Immobilienvermögen	5.044.120	4.694.874
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Abzüglich unbebauter Grundstücke	-169.390	-180.051
Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Gesamtimmobilienvermögen	4.874.730	4.514.824
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	172.263	169.742
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	5.046.992	4.684.566
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	291.144	286.535
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-24.227	-25.159
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	266.918	261.376
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	16.993	19.260
„Topped-up“-Nettojahresmiete	283.911	280.636
EPRA Net Initial Yield in %	5,3	5,6
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %	5,6	6,0

Die EPRA-Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield, NIY) lag in den ersten drei Quartalen 2022 bei 5,3%, die „Topped-up“ NIY bei 5,6%. Bereinigt um den im September 2022 erfolgten Paketankauf von 36 Einzelhandelsimmobilien in Tschechien und Polen betrug die NIY 5,5% und die „Topped-up“ NIY 5,9%.

EPRA-Leerstandsquote

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	30.09.2022				31.12.2021
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand/Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Österreich	246.786	0,1	3,3	2,8	3,2
Deutschland	65.945	0,3	1,5	18,2	20,4
Polen	436.403	0,2	6,1	3,0	3,7
Tschechien	279.191	0,1	3,3	3,3	2,4
Ungarn	225.634	0,1	2,6	3,7	3,7
Rumänien	339.553	0,7	4,7	15,5	8,6
Slowakei	187.959	0,1	2,2	5,4	5,1
Adriatic ¹	322.339	0,1	3,3	2,8	0,7
IMMOFINANZ	2.103.809	1,7	27,0	6,3	5,1

¹ Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	30.09.2022				31.12.2021
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand/Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Büro	869.778	1,3	13,2	9,8	8,6
davon myhive	649.459	1,0	10,0	9,9	9,1
davon Büro Sonstige	220.319	0,3	3,1	9,6	7,3
Einzelhandel	1.222.795	0,3	13,7	1,9	1,3
davon VIVO!/Shopping Center	312.227	0,1	4,8	2,2	1,7
davon STOP SHOP/Retail Park	864.767	0,1	8,5	1,7	1,1
IMMOFINANZ	2.103.809	1,7	27,0	6,3	5,1

Die EPRA-Leerstandsquote betrug zum 30. September 2022 6,3% (31. Dezember 2021: 5,1%) und erhöhte sich im Bürobereich auf 9,8%. Dieser Anstieg im Vergleich zum Jahresende 2021 ist überwiegend auf den Auszug zweier Großmieter in Rumänien zurückzuführen. Das Einzelhandelsportfolio war mit einer Leerstandsquote von 1,9% nahezu voll vermietet, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,7% per 30. September 2022 den geringsten Leerstand aufwiesen. Weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“ ab Seite 20.

EPRA-Kostenquote

Werte in TEUR	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-37.480	-43.428
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-4.564	-1.746
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	-42.045	-45.174
Leerstandsaufwand	-6.889	-6.021
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	-35.156	-39.153
Bruttomietlöhne inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	216.901	216.388
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen	-8.239	-8.803
Bruttomietlöhne	208.662	207.584
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %	20,1	21,8
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %	16,8	18,9

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich auf 20,1% (Q1–3 2021: 21,8%). Exklusive direkter Leerstandskosten reduzierte sie sich auf 16,8% nach 18,9% im Vorjahreszeitraum. Dies ist vor allem auf Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen zurückzuführen. Die darin berücksichtigten Mietforderungsabschreibungen, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter während der pandemiebedingten Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert werden und beliefen sich auf EUR -1,7 Mio. (Q1–3 2021: EUR -10,9 Mio.).

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

EPRA-Investitionsausgaben

Werte in TEUR	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Akquisitionen	265.006	74.589
Projektentwicklungen	62.370	57.925
Immobilienvermögen	19.145	21.222
davon Zuwachs an vermietbarer Fläche	0	0
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche	13.942	20.420
davon Mieteranreize	5.204	802
davon andere wesentliche nicht zugewiesene Ausgabenarten	0	0
EPRA-Investitionsausgaben	346.521	153.736

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

Die Investitionsausgaben von EUR 346,5 Mio. in den ersten drei Quartalen 2022 (Q1–3 2021: EUR 153,7 Mio.) betrafen durchwegs Immobilien im Alleineigentum der IMMOFINANZ und wurden überwiegend für die strategische Expansion und für Projektentwicklungen der Gesellschaft aufgewendet.

Die Akquisitionen betrafen vor allem den Zukauf eines Retail Parks in Italien (Udine) sowie den im September erfolgten Paketankauf von 36 Einzelhandelsimmobilien in Tschechien und Polen.

Die Investitionen in Projektentwicklungen betrafen vor allem ein myhive-Bürogebäude in Wien sowie einen STOP SHOP Retail Park in Kroatien und einen STOP SHOP Retail Park in Polen. Weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“ ab Seite 20.

EPRA Loan to Value

Werte in TEUR	IMMOFINANZ per 30.09.2022	S IMMO ¹ (26,49%) per 30.06.2022	Gesamt (anteilig)
Zuzüglich:			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.860.865	254.453	2.115.318
Wertpapiere		0	0
Hybride Finanzinstrumente (inklusive Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Verbindlichkeiten, Optionen und Rentenanleihen)		0	0
Anleihen	424.900	185.164	610.064
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung (Termingeschäfte, Swaps, Optionen)		0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)		1.188	1.188
Eigengenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)		0	0
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter		0	0
Abzüglich:			
Liquide Mittel ¹	241.190	153.545	394.735
Nettoverschuldung	2.044.575	287.259	2.331.834
Zuzüglich:			
Selbst genutzte Immobilien	0	767.309	767.309
Immobilienvermögen (Verkehrswert)	4.826.248	65.270	4.891.518
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	323.199	1.987	325.186
In Bau befindliches Immobilienvermögen	349.400	0	349.400
Immaterielle Vermögenswerte		0	0
Forderungen (netto)	28.482	0	28.482
Finanzielle Vermögenswerte	1.179	0	1.179
Immobilienvermögen (gesamt)	5.528.508	834.566	6.363.074
EPRA LTV in %	37,0	34,4	36,6

¹ Eigenberechnung auf Basis öffentlich verfügbarer Daten

Der Loan to Value bestimmt den Prozentsatz der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien. Der EPRA LTV wird entsprechend den EPRA Best Practices Recommendations berechnet und seit dem 1. Quartal 2022 berichtet. Die Berechnung des EPRA LTV unterscheidet sich im Wesentlichen durch folgende Punkte von der üblichen Netto-LTV-Berechnung der IMMOFINANZ:

	EPRA LTV	IMMOFINANZ Netto-LTV
Finanzverbindlichkeiten	Nominelle Restschuldstände	Buchwerte
Kurzfristige Forderungen/ Verbindlichkeiten	Netto-Saldo als Vermögenswert oder Schulden berücksichtigt	Keine Berücksichtigung
Wesentliche nicht voll konsolidierte Tochtergesellschaften	Vermögenswerte sowie Schulden gemäß Anteil am Gesamtkapital berücksichtigt	Keine Berücksichtigung mit Ausnahme der Beteiligung an der S IMMO (Aktienanzahl multipliziert mit EPRA NAV je S IMMO-Aktie)

Finanzierung

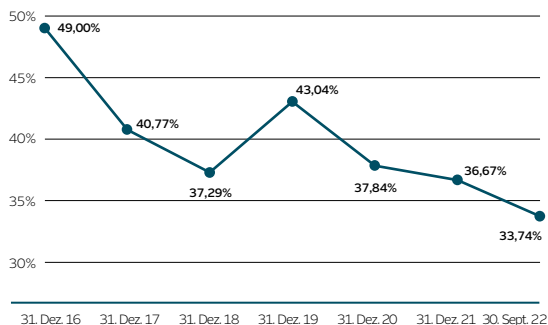
Die IMMOFINANZ wies zum 30. September 2022 eine robuste Bilanzstruktur mit einer gestärkten Eigenkapitalquote von 58,0% (31. Dezember 2021: 48,1%) sowie einem neuerlich verbesserten Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 33,7% (31. Dezember 2021: 36,7%) auf.

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* sanken per 30. September 2022 auf EUR 2,3 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 3,1 Mrd.). Dies war vor allem eine Folge der Rückzahlung von Unternehmensanleihen aufgrund eines Kontrollwechselereignisses, was zu einem Liquiditätsabfluss von EUR 568,8 Mio. führte, sowie der Wandlung und vorzeitigen Rückzahlung der ursprünglich bis 2024 laufenden Wandelanleihe. Darüber hinaus wurde im September der Ankauf von 36 Retail-Immobilien von der CPI Property Group abgeschlossen. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 191 Mio. für diese Immobilien wurde aus bestehenden Eigenmitteln finanziert. Folglich reduzierten sich die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) per 30. September 2022 auf EUR 241,7 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 987,1 Mio.). Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag somit bei EUR 2,0 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 2,1 Mrd.).

Kurz nach dem Berichtszeitraum erfolgte der Abschluss einer neuen besicherten Bankfinanzierung mit einem Volumen von EUR 108,0 Mio. Unter Berücksichtigung dieser Bankfinanzierung erhöhten sich die liquiden Mittel auf EUR 349,7 Mio.

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

Entwicklung des Netto-LTV



Berechnung Netto-LTV per 30. September 2022

Werte in TEUR

Buchwerte der Finanzierungen ¹	2.289.249,9
- Liquide Mittel ²	-241.703,9
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.047.546,0
Buchwerte der Immobilien ³ und EPRA NAV der S IMMO ⁴	6.069.402,1
Netto-LTV in %⁵	33,7

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

² Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

³ Exklusive Right of Use; Werte gemäß IFRS 16

⁴ 19,5 Mio. Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 29,26 pro Aktie per 30. Juni 2022

⁵ Gemäß den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird beginnend mit dem 1. Quartal 2022 erstmals die neue Kennzahl EPRA Loan to Value im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“ auf Seite 16 veröffentlicht.

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ inklusive Derivate lagen per 30. September 2022 bei 2,11% p. a. (31. Dezember 2021: 1,92% p. a.). Der Anstieg der durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten ist primär auf die gestiegenen Marktzinssätze zurückzuführen. Die Hedging-Quote lag bei hohen 84,4% (31. Dezember 2021: 88,8%).

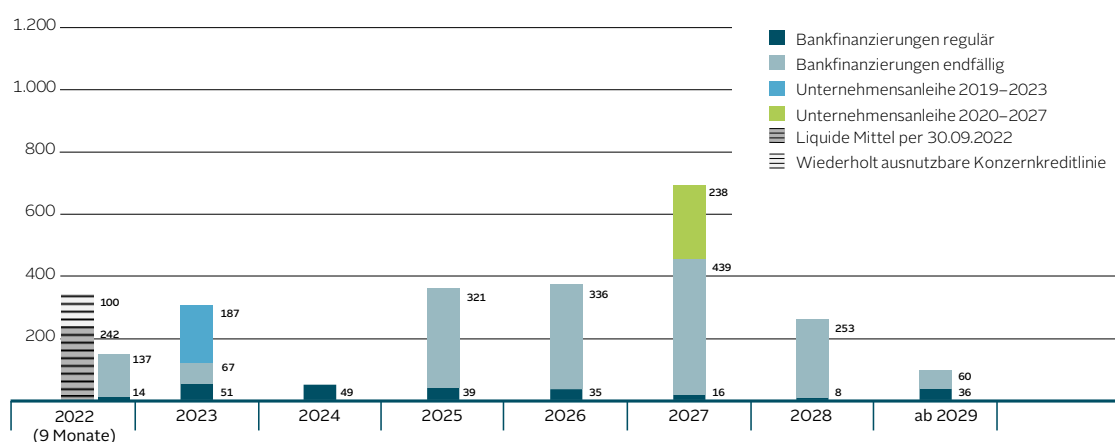
* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 52,5 Mio.; inklusive IFRS 5

Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich auf 4,00 Jahre (2021: 3,75 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 30. September 2022, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2022 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich per Ende September auf lediglich EUR 137,0 Mio. Im Berichtszeitraum konnten somit EUR 201,1 Mio. oder rund 60% der heuer auslaufenden Verbindlichkeiten langfristig refinanziert werden. Diese langfristigen Refinanzierungen betrafen Büroimmobilien in Warschau sowie das STOP SHOP Portfolio in der Slowakei. Zwecks weiterer Optimierung des Fälligkeitsprofils steht die IMMOFINANZ in laufenden Gesprächen mit ihren finanzierenden Banken hinsichtlich vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen, vor allem für die Geschäftsjahre 2022 und 2023.

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 30. September 2022

in MEUR



Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen waren zum 30. September 2022 EUR 1.709,6 Mio. bzw. 31,1% (31. Dezember 2021: EUR 1.476,8 Mio. bzw. 28,6%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Inklusive der ebenfalls unbelasteten S IMMO-Aktien (bewertet zum EPRA NAV) erhöht sich dieser Wert auf EUR 2.280,2 Mio. bzw. 37,6%.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 30. September 2022 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30.09.2022	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Unternehmensanleihen	428.130,9	2,56
Bankverbindlichkeiten ²	1.861.119,0	2,01
IMMOFINANZ	2.289.249,9	2,11

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 30. September 2022 auf EUR 2.289,2 Mio.; dabei handelte es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen reduzierte sich infolge von eingetretenen Kontrollwechselereignissen auf EUR 424,9 Mio. deutlich (31. Dezember 2021: EUR 1.277,3 Mio.). Dabei handelte es sich um zwei Unternehmensanleihen, die im Jänner 2019 und im Oktober 2020 emittiert worden waren.

Kontrollwechselereignis Unternehmensanleihen

Infolge des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung an der IMMOFINANZ AG und dem dadurch ausgelösten Pflichtangebot gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz durch die CPI Property Group (CPIPG) trat Anfang März 2022 ein Kontrollwechselereignis für die beiden Unternehmensanleihen mit Laufzeit bis 2023 bzw. 2027 ein. Dieses berechnete die Gläubiger zur Ausübung eines Verkaufsrechts zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen bis zum Verkaufstag am 25. April 2022. Insgesamt verlangten Inhaber der Unternehmensanleihe 2019–2023 die Rückzahlung im Nominale von EUR 295,7 Mio. sowie der Unternehmensanleihe 2020–2027 im Nominale von EUR 262,2 Mio. von der IMMOFINANZ. Die Tilgung erfolgte am 27. April 2022 und führte zu einem Liquiditätsabfluss von EUR 568,8 Mio.

Wandelanleihe 2017–2024

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

Die Gesamtwandlungen beliefen sich im 1. Halbjahr 2022 auf EUR 291,3 Mio. und wurden mit 15.375.916 jungen Aktien bedient. Aufgrund des stark reduzierten Volumens kündigte die IMMOFINANZ die Wandelanleihe am 29. April 2022 gemäß Emissionsbedingungen vorzeitig zur Rückzahlung. Die Rückzahlung erfolgte Ende Juni 2022 für einen Nennbetrag von EUR 3,2 Mio. (exklusive von der IMMOFINANZ selbst gehaltener Wandelanleihen) zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

Anleihen	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 31.12.2021 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2022 in TEUR	Nominale per 30.09.2022 in TEUR
Unternehmensanleihe	XS1935128956	27.01.2023	2,63	482.800	-295.700	187.100
Unternehmensanleihe	XS2243564478	15.10.2027	2,50	500.000	-262.200	237.800
Wandelanleihe	XS1551932046	n. a.	1,50	294.500	-294.500	0
IMMOFINANZ			2,56¹	1.277.300	-852.400	424.900

¹ Gewichteter Kupon in % auf Basis Nominale per 30. September 2022

Im 1. Quartal 2019 erhielt die IMMOFINANZ AG das langfristige Emittenten-Rating BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings. Im Zuge des jährlichen Review-Prozesses bestätigte S&P Global Ratings im Jänner 2022 Rating und Ausblick. Aufgrund der Gruppenzugehörigkeit zur CPIPG hat S&P Global Ratings im Juni 2022 das Rating auf BBB verbessert (Ausblick: negativ). Im Oktober 2022 wurde das Rating der CPIPG auf BBB- (Ausblick: stabil) angepasst. Infolge dessen wurde das Rating erneut angeglichen, sodass das aktuelle Rating der IMMOFINANZ AG ebenfalls wieder BBB- (Ausblick: stabil) entspricht.

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

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 30.09.2022 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value-Ratio) ¹	Max. 60,0	32,5
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value-Ratio) ¹	Max. 45,0	25,3
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage-Ratio)	Min. 150,0	324,9

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

Portfoliobericht

Konsequente Umsetzung der aktualisierten Portfoliostrategie

Die Portfoliostrategie der IMMOFINANZ basiert auf klar definierten Marken sowie flexiblen und innovativen Angeboten mit hoher Kundenorientierung. Nach der mehrheitlichen Übernahme durch die CPI Property Group stellte die IMMOFINANZ im Juni eine aktualisierte Strategie vor. Dabei wird das wertschaffende Wachstum mit einem starken Fokus auf Einzelhandelsimmobilien und Bürolösungen fortgesetzt und weiter ausgebaut. Die Marktposition bei Retail Parks in Europa soll durch Zukäufe und Neuerrichtungen unter der erfolgreichen und resilienten Marke STOP SHOP weiter gefestigt werden. Angesichts der zuletzt positiven Entwicklung der Handelsumsätze und Besucherzahlen soll der Ausbau des Einzelhandelsportfolios durch Investitionen in regionale Einkaufszentren, die zur Marke VIVO! passen, unterstützt werden. Beim Ausbau des Büroportfolios der Marke myhive liegt der Fokus wie bisher auf den Hauptstädten der Kernmärkte der IMMOFINANZ. Darüber hinaus sollen Immobilien im Wert von rund EUR 1 Mrd. verkauft und die Erlöse in Immobilien mit höherer Rendite in den Kernmärkten der IMMOFINANZ reinvestiert oder für die Rückführung von Verbindlichkeiten verwendet werden.

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ legte in den ersten drei Quartalen 2022 vor allem als Folge von Zukäufen im Retail-Bereich auf EUR 5,5 Mrd. zu (31. Dezember 2021: EUR 5,2 Mrd.). Strategiekonforme Verkäufe betrafen vor allem eine Büroimmobilie in Prag sowie nach dem Berichtszeitraum zwei Bürogebäude in Wien.

Ein aktives Portfoliomanagement stellt sicher, dass die Immobilien nicht nur für die Mieter attraktiv sind, sondern auch in sozialer Hinsicht und aus Umweltperspektive 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

Zum 30. September 2022 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 260 Objekte* (31. Dezember 2021: 225 Objekte) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Adriatic (Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien), mit einem Portfoliowert von EUR 5.498,8 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 5.160,8 Mio.). Davon entfiel mit EUR 4.874,4 Mio. bzw. 88,6% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,1 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 454,1 Mio. bzw. 8,3% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 170,3 Mio. bzw. 3,1% entfiel auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte beinhalten.

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio nach klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus: **myhive** steht für internationale flexible Bürolösungen, **STOP SHOP** für renditestarke und resiliente Retail Parks und **VIVO!** für regionale Einkaufszentren. Per Ende September 2022 entfielen 81,4% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 89,5% der Mieterlöse (Q3 2022) auf Immobilien dieser drei Marken. Weitere 9,2% des Buchwerts bildeten Bürogebäude, die an Einzelmietern vergeben waren. Die größten Objekte sind hier der City Tower in Wien, der an den österreichischen Staat vermietet ist, und FLOAT in Düsseldorf.

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.

* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden – anders als bisher – im vorliegenden Portfoliobericht seit dem 1. Halbjahr 2022 mitberücksichtigt (30. September 2022: EUR 350,9 Mio.; Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen). In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Immobilien allerdings nicht enthalten.

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestands-immobilien in MEUR	Projekt-entwicklungen in MEUR	Pipeline-projekte in MEUR ¹	Immobilien-portfolio in MEUR	Immobilien-portfolio in %
Österreich	31	877,5	94,4	28,2	1.000,1	18,2
Deutschland	5	466,7	163,0	0,6	630,3	11,5
Polen	31	1.025,6	7,9	0,0	1.033,4	18,8
Tschechien	48	666,7	0,0	0,0	666,7	12,1
Ungarn	23	385,4	74,5	2,7	462,6	8,4
Rumänien	37	639,7	69,9	85,8	795,3	14,5
Slowakei	21	334,2	0,0	1,3	335,4	6,1
Adriatic ²	63	478,7	44,5	43,5	566,7	10,3
Weitere Länder ³	1	0,0	0,0	8,5	8,5	0,2
IMMOFINANZ	260	4.874,4	454,1	170,3	5.498,8	100,0
Anteil in %		88,6	8,3	3,1	100,0	

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

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

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

³ Türkei

Zukäufe, Investitionen und Verkäufe

Die IMMOFINANZ setzte in den ersten drei Quartalen 2022 die strategische Expansion ihrer renditestarken und resilienten Retail-Park-Marke STOP SHOP fort und erwarb im März in Udine ihren zweiten Standort im Nordosten von Italien. Mit rund 33.000 m² ist der STOP SHOP Udine nun der größte Retail Park in ihrem Portfolio. Im September folgte der Ankauf von insgesamt 53 voll vermieteten Einzelhandelsimmobilien in Tschechien, Polen, der Slowakei und Ungarn von der CPI Property Group, dem Mehrheitsaktionär der IMMOFINANZ AG. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 324,2 Mio. Das Closing für 36 Retail-Immobilien in Tschechien und Polen, die eine vermietbare Fläche von 108.000 m² aufweisen, erfolgte am 19. September 2022. Der Kaufpreis für diese Immobilien in Höhe von EUR 191 Mio. wurde aus bestehenden Eigenmitteln finanziert. Mitte Oktober, also nach dem Berichtszeitraum, fand das Closing für den Erwerb der zwei Retail Parks in Ungarn statt. Diese umfassen eine vermietbare Fläche von rund 33.600 m² auf. Der Abschluss des Ankaufs der 15 Objekte in der Slowakei wird für die nächsten Monate erwartet. Da die CPI Property Group rund 77% der Aktien an der IMMOFINANZ hält, handelt es sich bei diesem Paketankauf rechtlich um eine „Transaktion mit nahestehenden Rechtsträgern“. Derartige Transaktionen unterliegen hohen Transparenz- und Compliance-Anforderungen. Es ist die grundsätzliche Haltung der IMMOFINANZ, höchste Corporate-Governance-Standards einzuhalten.

Die gesamten Investitionen in das Immobilienportfolio beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 350,2 Mio. nach EUR 156,4 Mio. im Vorjahreszeitraum.

In den ersten drei Quartalen 2022 erreichten die Immobilienverkäufe ein Volumen von EUR 100,2 Mio. (Q1–3 2021: EUR 259,6 Mio.). Darunter befanden sich vor allem das Bürogebäude BBC Gamma in Prag, das an die Passerinvest Group verkauft wurde, sowie nicht strategiekonforme Grundstücke in der Türkei. Nach dem Berichtszeitraum wurden im November zudem zwei Bürogebäude in Wien zu einem attraktiven Marktpreis von rund EUR 60,0 Mio. an die österreichische Winegg Gruppe abgegeben.

Bestandsimmobilien

Zum 30. September 2022 wiesen die 195 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.874,4 Mio. auf (31. Dezember 2021: 153 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.506,2 Mio. Buchwert). Davon entfielen 56,1% auf den Büro- und 43,6% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte in den Märkten Polen (EUR 1.025,6 Mio.), Österreich (EUR 877,5 Mio.) und Tschechien (EUR 666,7 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 2.103.809 m² (31. Dezember 2021: 1.939.581 m²). Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite* von 6,0% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite* von 6,4% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs), die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden (Basis für Bruttorendite gemäß IFRS), aber in der tatsächlichen Mietvorschreibung nicht enthalten sind. Die Rendite wurde um den im September getätigten Ankauf von Retail-Immobilien bereinigt.

Der Vermietungsgrad lag mit 94,0% auf einem hohen Niveau (31. Dezember 2021: 95,1%; 30. September 2021: 94,1%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,3% (31. Dezember 2021: 5,1%; 30. September 2021: 6,3%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis von geschätzter Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios (weitere Angaben zu EPRA-Finanzkennzahlen finden sich ab Seite 11). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen lag in den ersten drei Quartalen 2022 bei rund 182.200 m² (exklusive sonstiger Bestandsimmobilien). Insgesamt entfielen davon 87.000 m² auf Neuvermietungen sowie 95.200 m² auf Verlängerungen. Die durchschnittliche, nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT**) lag per 30. September 2022 bei 3,4 Jahren (31. Dezember 2021: 4,3 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien gesamt

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
13	15	15	18	13	24	2

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

* Die Rendite wurde um den im September getätigten Ankauf von Retail-Immobilien bereinigt.

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

Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	25	877,5	18,0	246.786	240.040	97,3
Deutschland	2	466,7	9,6	65.945	52.751	80,0
Polen	30	1.025,6	21,0	436.403	422.520	96,8
Tschechien	48	666,7	13,7	279.191	271.655	97,3
Ungarn	19	385,4	7,9	225.634	218.440	96,8
Rumänien	15	639,7	13,1	339.553	278.207	81,9
Slowakei	20	334,2	6,9	187.959	179.605	95,6
Adriatic ¹	36	478,7	9,8	322.339	313.588	97,3
IMMOFINANZ	195	4.874,4	100,0	2.103.809	1.976.806	94,0

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2022 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvor-schreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungs-kosten variabel in % ²	Finanzierungs-kosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	10,1	4,6 (4,8)	355,2	2,4	1,6	40,5
Deutschland	3,2	2,8 (3,0)	209,1	2,4	1,8	44,8
Polen	15,9	6,4 (6,8) ⁵	490,0	3,0	2,4	47,8
Tschechien	6,9	5,5 (5,8) ⁵	253,9	2,5	1,5	38,1
Ungarn	6,9	7,1 (7,5)	189,7	3,1	1,9	49,2
Rumänien	11,0	6,9 (8,3)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	5,9	7,0 (7,4)	186,0	2,4	2,2	55,7
Adriatic ¹	10,4	8,7 (8,9)	95,5	3,1	2,9	20,0
IMMOFINANZ	70,4	6,0 (6,4)⁵	1.779,6	2,7	2,0	36,5

Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,5		81,6	3,1	2,4
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	0,8		0,0	0,0	0,0
Konzernfinanzierungen	0,0		428,1	0,0	2,6
IMMOFINANZ	72,7		2.289,2	2,7	2,1

Marktwert Immobilien-portfolio in MEUR		5.498,8
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ³ in MEUR		570,6
Liquide Mittel ⁴ in MEUR	-241,7	
IMMOFINANZ in MEUR	2.047,5	6.069,4
Netto-LTV in %		33,7

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

² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

³ 19,5 Mio. Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 29,26 pro Aktie per 30. Juni 2022

⁴ Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

⁵ Die Rendite wurde um den im September getätigten Ankauf von Retail-Immobilien bereinigt.

Like-for-like-Mieterlöse mit erneut deutlichem Plus von 8%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse im 3. Quartal 2022 erneut deutlich um 7,9% auf EUR 68,8 Mio. nach EUR 63,8 Mio. im 3. Quartal 2021. Dabei zeigten alle Kernmärkte – angeführt von Österreich – eine positive Entwicklung. Insgesamt legten die Like-for-like-Mieterlöse im Bürobereich um 7,0% und jene im Einzelhandelsbereich um 8,7% zu. Treibende Faktoren waren dabei unter anderem höhere Umsatzmieten im Einzelhandel sowie die Indexierung der Mieten.

Im Vergleich der ersten drei Quartale 2022 mit dem Vorjahreszeitraum weisen die Like-for-like-Mieterlöse ein Plus von EUR 12,5 Mio. bzw. 6,6% auf EUR 202,3 Mio. auf (Büro: +6,3%; Einzelhandel: +6,8%).

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q3 2022 in MEUR	Mieterlöse Q3 2021 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	24	842,9	18,8	10,0	8,6	1,3
Deutschland	2	466,7	10,4	3,2	2,9	0,3
Polen	24	998,4	22,2	15,9	14,7	1,2
Tschechien	18	501,5	11,2	6,9	6,3	0,6
Ungarn	19	385,4	8,6	6,9	6,7	0,2
Rumänien	13	599,1	13,4	12,0	11,1	0,9
Slowakei	20	334,2	7,4	5,9	5,7	0,2
Adriatic	33	359,1	8,0	8,1	7,8	0,3
IMMOFINANZ	153	4.487,3	100,0	68,8	63,8	5,0
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				3,9		
IMMOFINANZ				72,7		

Bestandsimmobilien like-for-like nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q3 2022 in MEUR	Mieterlöse Q3 2021 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Büro	43	2.671,8	59,5	31,5	29,5	2,1
davon myhive	28	1.844,0	41,1	23,0	21,4	1,6
davon Büro Sonstige	15	827,8	18,4	8,6	8,1	0,4
Einzelhandel	110	1.815,5	40,5	37,3	34,3	3,0
davon VIVO!/Shopping Center	10	692,7	15,4	14,7	12,8	1,9
davon STOP SHOP/Retail Park	98	1.111,2	24,8	22,4	21,2	1,1
IMMOFINANZ	153	4.487,3	100,0	68,8	63,8	5,0

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

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

Bestandsimmobilien Büro

Der Buchwert der 45 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ belief sich zum 30. September 2022 auf EUR 2.733,3 Mio. (31. Dezember 2021: 42 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.713,0 Mio. Buchwert) und repräsentierte somit 56,1% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 32,2% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022. Aus regionaler Sicht war die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 724,1 Mio.), Polen (EUR 716,0 Mio.) und Deutschland (EUR 466,7 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche des Büroportfolios betrug zum 30. September 2022 869.778 m² (31. Dezember 2021: 866.700 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q3 2022: EUR 32,2 Mio.) wies das Büroportfolio eine Bruttorendite von 4,7% bzw. 5,0% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.905,6 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 5,0% bzw. 5,3% auf Basis der Mietvorschreibung.

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende September auf 89,1% (31. Dezember 2021: 90,6%; 30. September 2021: 90,2%). Die Kernmärkte Österreich, Polen, Ungarn, Tschechien, Slowakei und Adriatic (Kroatien) wiesen dabei sehr hohe Vermietungsgrade zwischen 91,4% (Slowakei) und 100,0% (Adriatic) aus. Die geringere Auslastung in Deutschland ist auf die Flächenreduktion eines von Covid-19 stark betroffenen Einzelmieters zurückzuführen. Ein Teil dieser Flächen wird derzeit umgebaut. In Rumänien ist überwiegend der Auszug zweier Großmieter für den temporär gesunkenen Vermietungsgrad verantwortlich. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergab sich für das Büroportfolio eine Leerstandsquote von 9,8% (31. Dezember 2021: 8,6%). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürobereich lag in den ersten drei Quartalen 2022 bei rund 105.800 m². Rund 47.500 m² davon entfielen auf Neuvermietungen und rund 58.300 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio wies weiterhin eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 21,5% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 3,3% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* betrug per 30. September 2022 3,5 Jahre (31. Dezember 2021: 4,0 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Büro

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
16	15	16	16	11	24	2

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

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

Kennzahlen Bestandsimmobilien Büro nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	45	2.733,3	100,0	869.778	775.119	89,1
davon myhive	30	1.905,6	69,7	649.459	585.140	90,1
davon Büro Sonstige	15	827,8	30,3	220.319	189.979	86,2

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2022 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	32,2	4,7 (5,0)	1.104,4	2,7	1,9	40,4
davon myhive	23,6	5,0 (5,3)	783,7	2,9	2,1	41,1
davon Büro Sonstige	8,6	4,1 (4,4)	320,7	2,3	1,2	38,7

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

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

Bestandsimmobilien Einzelhandel

Der Buchwert der 149 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich belief sich per 30. September 2022 auf EUR 2.127,4 Mio. (31. Dezember 2021: 111 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.793,1 Mio. Buchwert) und umfasste somit 43,6% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 39,6% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 3. Quartal 2022. Die regional größten Märkte waren Adriatic (Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien) mit EUR 450,4 Mio., Tschechien mit EUR 371,6 Mio. und Rumänien mit EUR 361,8 Mio. Die Retail Parks der Marke STOP SHOP repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.369,0 Mio. und eine Bruttorendite* von 8,0% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung* von 8,2%. Die Shopping Center der Marke VIVO! erreichten einen Buchwert von EUR 692,7 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 8,5% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,9%.

Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q3 2022: EUR 39,6 Mio.) wies das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite* von 8,2% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung* von 8,5% auf. Die Rendite wurde um den im September getätigten Ankauf von Retail-Immobilien bereinigt. Durch den Ankauf der Einzelhandelsimmobilien in Tschechien und Polen sowie die Umgliederung von zwei STOP SHOP Projektentwicklungen in den Bestand erhöhte sich die vermietbare Fläche auf 1.222.795 m² (31. Dezember 2021: 1.072.881 m²). Der Vermietungsgrad lag per 30. September 2022 unverändert bei hohen 98,3% (31. Dezember 2021: 98,7%; 30. September 2021: 97,4%). Die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! waren zu 98,4% bzw. 97,9% voll vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich belief sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf rund 76.400 m². Rund 39.500 m² davon entfielen auf Neuvermietungen, 36.900 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld geschaffen. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 4,1% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT** lag per 30. September 2022 bei 3,3 Jahren (31. Dezember 2021: 4,6 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Einzelhandel

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

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

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

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

* Die Rendite wurde um den im September getätigten Ankauf von Retail-Immobilien bereinigt.

** Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exklusive unbefristeter Verträge

Kennzahlen Bestandsimmobilien Einzelhandel nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	149	2.127,4	100,0	1.222.795	1.201.687	98,3
davon VIVO!/ Shopping Center	10	692,7	32,6	312.227	305.534	97,9
davon STOP SHOP/ Retail Park	122	1.369,0	64,3	864.767	850.642	98,4
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2022 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvor-schreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungs-kosten variabel in % ²	Finanzierungs-kosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	39,6	8,2 (8,5)¹	675,2	2,7	2,2	31,7
davon VIVO!/ Shopping Center	14,7	8,5 (8,9)	210,4	2,9	2,2	30,4
davon STOP SHOP/ Retail Park	24,7	8,0 (8,2) ¹	464,8	2,5	2,2	34,0

¹ Die Rendite wurde um den im September getätigten Ankauf von Retail-Immobilien bereinigt.

² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Projektentwicklungen

Per 30. September 2022 wiesen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 454,1 Mio. auf. Dies entspricht 8,3% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2021: EUR 474,3 Mio. bzw. 9,2%). Davon entfielen EUR 379,7 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 74,4 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können, darunter etwa auf fünf STOP SHOP Projekte. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 457,5 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 168,3 Mio. bzw. EUR 81,3 Mio., gefolgt von Ungarn mit EUR 79,7 Mio. Bei den aktiven Projektentwicklungen handelt es sich unter anderen um ein Bürogebäude im Düsseldorfer Medienhafen sowie um die Modernisierung einer bestehenden Büroimmobilie in Wien (myhive Urban Garden) mit geplanter Fertigstellung im Jahr 2023. In Ungarn wurde das Budapester Bürogebäude myhive Haller Garden einer Modernisierung unterzogen. In Bukarest wird derzeit das Bestandsgebäude myhive Victoria Park ebenfalls umfassend modernisiert und dann in das flexible myhive-Bürokonzept integriert. In der Region Adriatic entstehen fünf neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den kroatischen Städten Velika Gorica (Eröffnung erfolgte im November), Daruvar, Gospić, Pazin und Vinkovci. Zudem wurde der bestehende STOP SHOP Standorte im kroatischen Ludbreg von ca. 3.000 m² auf über 6.000 m² erweitert und im Oktober 2022 eröffnet. Der STOP SHOP im serbischen Vršac wird ebenfalls erweitert.

Projekt-entwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Volllauslastung in MEUR	Erwartete Yield nach Fertigstellung in % ¹
Österreich	1	63,7	16,8	17,6	20.285	81,3	3,7	4,5
Deutschland	1	163,0	42,9	5,4	21.707	168,3	6,5	3,9
Polen	1	7,9	2,1	0,1	6.732	8,0	0,7	9,2
Ungarn	1	74,5	19,6	4,2	33.895	79,7	5,9	7,5
Rumänien	1	39,0	10,3	6,2	21.127	45,2	3,4	7,5
Adriatic ²	7	31,7	8,4	39,6	48.997	75,0	5,9	8,3
Aktive Projekte	12	379,7	100,0	73,1	152.743	457,5	26,1	5,8
Projekte in Vorbereitung	9	74,4						
IMMOFINANZ	21	454,1						

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

² Kroatien und Serbien

Pipelineprojekte

Pipelineprojekte sind für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. September 2022 wiesen sie einen Buchwert von EUR 170,3 Mio. bzw. 3,1% des Gesamtimmobilienportfolios auf (31. Dezember 2021: EUR 180,3 Mio. bzw. 3,5%). Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte lag mit einem Volumen von EUR 85,8 Mio. in Rumänien. Die IMMOFINANZ plant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere der Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betrugen per 30. September 2022 EUR 350,9 Mio. und setzten sich unter anderem aus sechs Büroimmobilien in Budapest sowie zwei Büroimmobilien in Wien zusammen. Im September unterzeichnete die IMMOFINANZ eine Absichtserklärung über den Verkauf ihrer ungarischen Büroimmobilien an die S IMMO. Das Closing für den Verkauf der beiden Bürogebäude in Wien erfolgte im 4. Quartal. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte sind im Portfoliobericht seit dem 1. Halbjahr 2022 enthalten (31. Dezember 2021: EUR 9,0 Mio.). In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Immobilien, für die bereits Kaufverträge unterzeichnet wurden, allerdings nicht inkludiert. Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen.

Konzernzwischen- mitteilung

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.09.2022	31.12.2021
Immobilienvermögen	3.1	4.877.918	4.736.375
In Bau befindliches Immobilienvermögen		349.400	474.311
Sonstige Sachanlagen		7.061	5.836
Immaterielle Vermögenswerte		17.530	24.120
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	3.2	555.104	521.476
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		39.005	38.663
Steuererstattungsansprüche		9	8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		143.976	17.382
Latente Steuererstattungsansprüche		7.186	6.380
Langfristiges Vermögen		5.997.189	5.824.551
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		93.486	130.305
Steuererstattungsansprüche		8.011	7.057
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.3	350.932	9.030
Immobilienvorräte		619	619
Liquide Mittel		237.660	987.146
Kurzfristiges Vermögen		690.708	1.134.157
Aktiva		6.687.897	6.958.708
Grundkapital		138.670	123.294
Kapitalrücklagen		4.838.377	4.565.709
Eigene Aktien		-10.149	-23
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-190.331	-190.119
Erwirtschaftete Ergebnisse		-871.547	-1.115.317
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.905.020	3.383.544
Nicht beherrschende Anteile		-28.250	-32.926
Eigenkapital	3.4	3.876.770	3.350.618
Finanzverbindlichkeiten		1.847.104	2.441.603
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		24.581	28.006
Steuerschulden		2	2
Rückstellungen		17.190	16.776
Latente Steuerschulden		278.776	274.213
Langfristige Verbindlichkeiten		2.167.653	2.760.600
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		0	283.216
Finanzverbindlichkeiten		382.228	411.820
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		79.945	110.978
Steuerschulden		10.697	10.719
Rückstellungen		28.947	30.757
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten		141.657	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		643.474	847.490
Passiva		6.687.897	6.958.708

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2022	Q1–3 2022	Q3 2021	Q1–3 2021
Mieterlöse	4.1	72.748	216.902	71.399	216.387
Weiterverrechnete Betriebskosten		31.333	85.837	22.173	64.533
Sonstige Umsatzerlöse		566	1.740	156	656
Umsatzerlöse		104.647	304.479	93.728	281.576
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-10.555	-37.478	-11.842	-43.424
Betriebskostenaufwendungen		-35.730	-98.643	-25.626	-75.085
Ergebnis aus Asset Management		58.362	168.358	56.260	163.067
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.3	16.790	4.965	27.734	24.057
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4.4	20	-7.775	2.086	24.060
Sonstige betriebliche Erträge	4.5	1.168	3.188	322	1.514
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.6	-14.884	-50.941	-9.369	-32.336
Operatives Ergebnis		61.456	117.795	77.033	180.362
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	4.7	-5.931	68.757	1.503	54.045
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		55.525	186.552	78.536	234.407
Finanzierungsaufwand	4.8	-15.464	-56.509	-19.726	-61.883
Finanzierungsertrag	4.8	223	1.474	515	1.629
Wechselkursveränderungen		401	718	166	203
Sonstiges Finanzergebnis	4.8	58.831	139.701	11.836	20.294
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		9.568	37.001	7.424	131.538
Finanzergebnis	4.8	53.559	122.385	215	91.781
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		109.084	308.937	78.751	326.188
Laufende Ertragsteuern		-11.157	-20.519	-2.729	-8.479
Latente Ertragsteuern		-12.002	-39.773	-8.985	-22.048
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		85.925	248.645	67.037	295.661
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0	0	0
Konzernergebnis		85.925	248.645	67.037	295.661
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		85.967	248.802	67.119	295.779
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-42	-157	-82	-118
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,62	1,82	0,55	2,40
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,62	1,82	0,51	2,20

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2022	Q1–3 2022	Q3 2021	Q1–3 2021
Konzernergebnis		85.925	248.645	67.037	295.661
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-3.257	-4.218	369	6.595
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-363	-1.703	64	-2.045
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-2.894	-2.515	305	8.640
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		4.554	10.958	515	1.358
davon Änderungen im Geschäftsjahr		5.301	12.937	579	1.712
davon Ertragsteuern		-747	-1.979	-64	-354
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		1.297	6.740	884	7.953
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-336	-2.118	-52	-877
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-443	-2.781	-70	-1.170
davon Ertragsteuern		107	663	18	293
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-178	2.363	7.561	18.902
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-264	3.124	10.082	25.203
davon Ertragsteuern		86	-761	-2.521	-6.301
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		-514	245	7.509	18.025
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		783	6.985	8.393	25.978
Gesamtkonzernergebnis		86.708	255.630	75.430	321.639
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		86.750	255.787	75.512	321.757
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-42	-157	-82	-118

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Konzernergebnis vor Steuern		308.937	326.188
Neubewertungen von Immobilienvermögen	4.7	-79.510	-82.732
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		236	117
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		15.755	10.925
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-37.001	-131.538
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-147.116	-14.756
Zinsensaldo		56.271	62.349
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-4.611	-25.378
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-10.593	-10.904
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		102.368	134.271
Gezahlte Ertragsteuern		-9.389	-5.613
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		92.979	128.658
Veränderung von Immobilienvorräten		16	44
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		7.499	-116.679
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-36.177	73.827
Veränderungen von Rückstellungen		-1.917	216
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		62.400	86.066
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-150.083	-111.657
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-101.857	-23.765
Erwerb/Veräußerung von kurzfristigen Vermögenswerten		0	-1.000
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		214	97
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		38.349	135.386
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-3.367	-2.765
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		5.498	52.608
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	16.695	3.439
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.276	1.089
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-193.275	53.432
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		395.472	197.737
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-949.066	-308.593
Zahlung und Wandlung von Wandelanleihen		-3.200	0
Derivate		-7.627	-11.636
Gezahlte Zinsen		-37.509	-37.852
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe		0	-4.800
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-200	-8.501
Rückkauf eigener Aktien		-10.126	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-612.256	-173.645
Währungsdifferenzen		-2.311	-392
Veränderung der liquiden Mittel		-745.442	-34.539
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		987.146	1.047.085
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		0	4.333
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		987.146	1.051.418
Endbestand an liquiden Mitteln		241.704	1.016.879
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.3	4.044	0
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		237.660	1.016.879

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	
Stand zum 31. Dezember 2021		123.294	4.565.709	-23	
Sonstiges Ergebnis			7.197		
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis			7.197		
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen		15.376	265.471		
Rückkauf eigener Aktien				-10.126	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					
Stand zum 30. September 2022		138.670	4.838.377	-10.149	
Stand zum 31. Dezember 2020		123.294	4.702.527	-156.328	
Sonstiges Ergebnis			19.487		
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis			19.487		
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					
Abgang nicht beherrschender Anteile					
Stand zum 30. September 2021		123.294	4.722.014	-156.328	

Kumuliertes übriges Eigenkapital								
	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-6.669	-408	-2.462	-180.580	-1.115.317	3.383.544	-32.926	3.350.618
	-6.938	-14	10.161	-3.421		6.985		6.985
					248.802	248.802	-157	248.645
	-6.938	-14	10.161	-3.421	248.802	255.787	-157	255.630
						280.847		280.847
						-10.126		-10.126
					-5.032	-5.032	4.833	-199
	-13.607	-422	7.699	-184.001	-871.547	3.905.020	-28.250	3.876.770
	-12.522	-408	-3.843	-177.909	-1.367.228	3.107.583	-23.876	3.083.707
	-1.462		1.381	6.572		25.978		25.978
					295.779	295.779	-118	295.661
	-1.462		1.381	6.572	295.779	321.757	-118	321.639
					-2.670	-2.670	-5.834	-8.504
					0		-2.002	-2.002
	-13.984	-408	-2.462	-171.337	-1.074.119	3.426.670	-31.830	3.394.840

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30. September 2022 wurde für den Zeitraum 1. Jänner bis 30. September 2022 (Q3 2022) aufgestellt.

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

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

2. Entwicklung des Konsolidierungskreises

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises in Q3 2022 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2021	176	0	7	183
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	19	0	0	19
Gründungen	1	0	0	1
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-3	0	0	-3
Verschmelzungen	-3	0	0	-3
Liquidationen	-7	0	0	-7
Stand zum 30. September 2022	183	0	7	190
davon ausländische Unternehmen	137	0	0	137
davon in Liquidation	1	0	0	1
davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	7	0	0	7

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2022
Anfangsbestand	4.736.375
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-95.379
Währungsänderungen	-1.521
Zugänge	287.793
Abgänge	-4.838
Neubewertung	76.655
Umbuchungen	86.883
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-208.050
Endbestand	4.877.918

Die Zugänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen den Erwerb des Fachmarktzentrums Terminal Nord in Italien sowie den Ankauf von 36-Retail Immobilien in Tschechien und Polen. Umbuchungen betreffen die Umgliederungen vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen in Österreich, Kroatien und Rumänien sowie Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von Büroimmobilien in Budapest und Wien. Abgänge stellen den Verkauf von Grundstücken in der Türkei dar. Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen betreffen den Verkauf des Bürogebäudes BBC Gamma in Prag im Rahmen eines Share Deals. Informationen zur Neubewertung siehe 4.7.

3.2 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betrug zum 30. September 2022 EUR 555,1 Mio., davon entfielen EUR 548,5 Mio. auf die S IMMO AG. Bezogen auf die 19.499.437 von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien ergibt sich ein Buchwert je Aktie der S IMMO AG in Höhe von EUR 28,13. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen EUR 37,0 Mio., davon entfallen EUR 33,1 Mio. auf die S IMMO AG.

Zum 30. September 2022 lagen keine objektiven Hinweise auf Wertminderung der Beteiligung an der S IMMO vor. Der im Rahmen des Werthaltigkeitstests herangezogene beizulegende Zeitwert wird grundsätzlich aus dem Börsenkurs zuzüglich eines Paketzuschlags ermittelt. Zum 30. September 2022 betrug der Paketzuschlag 0%, da aufgrund des laufenden Übernahmeangebots der CPI Property Group an die Aktionäre der S IMMO AG davon auszugehen war, dass im Markt derzeit für ein nicht-beherrschendes Aktienpaket kein Paketzuschlag auf den aktuellen Börsenkurs gezahlt werden würde.

3.3 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2021 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in den ersten drei Quartalen 2022 keine Veräußerungen abgeschlossen. Für die zum 31. Dezember 2021 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und zum 30. September 2022 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 30. September 2022 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.09.2022	Buchwert zum 31.12.2021
Immobilienvermögen	217.870	9.030
In Bau befindliches Immobilienvermögen	104.710	0
Sonstige Sachanlagen	32	0
Immaterielle Vermögenswerte	2.183	0
Latente Steuererstattungsansprüche	457	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.103	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.533	0
Liquide Mittel	4.044	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	350.932	9.030
Finanzverbindlichkeiten	112.386	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.189	0
Latente Steuerschulden	18.082	0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	141.657	0

3.4 Eigenkapital

Kapitalerhöhung aus der Wandlung der Wandelanleihe 2017–2024

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

Die Kapitalerhöhung aus den Wandlungen belief sich im Berichtszeitraum auf EUR 280,8 Mio., wofür 15.375.916 Stück junge Aktien ausgegeben wurden. Aufgrund des stark reduzierten Volumens (nach den Wandlungen war ein Nominale von EUR 3,2 Mio. ausständig) kündigte die IMMOFINANZ die Wandelanleihe am 29. April 2022 gemäß den Emissionsbedingungen vorzeitig zur Rückzahlung.

Rückkauf eigener Aktien

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG (erneuert durch den Ermächtigungsbeschluss der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 12. Juli 2022) ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Zwischen 20. Juni 2022 und 29. Juli 2022 wurden insgesamt 694.557 Aktien über die Börse zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von EUR 14,58 je Aktie zurückerworben. Das Aktienrückkaufprogramm endete mit 31. Juli 2022.

Zum 30. September 2022 betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 695.585 Stück (31. Dezember 2021: 1.028 Stück).

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

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

Werte in TEUR				Q1–3 2021
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	89.768	160	188	90.116
Einzelhandelsflächen	3.651	95.763	0	99.414
Sonstige Flächen	15.416	2.423	215	18.054
davon Parkplatzflächen	9.564	251	189	10.004
davon Lagerflächen	3.067	280	1	3.348
davon Hotel	660	0	0	660
davon Werbung und Telekommunikation	1.091	1.767	6	2.864
davon andere	1.034	125	19	1.178
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	4.914	3.862	27	8.803
Summe	113.749	102.208	430	216.387

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

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Provisionsaufwendungen	-222	-259
Instandhaltungsaufwendungen	-12.966	-8.488
Hauseigentümbetriebskosten	-9.796	-9.670
Immobilienmarketing	-4.301	-3.036
Personalaufwand aus Asset Management	-4.562	-3.613
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-1.853	-1.747
Ausbaukosten	-2.059	-4.990
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-1.681	-10.925
Sonstiger Aufwand	-38	-696
Summe	-37.478	-43.424

Der Rückgang der Forderungsabschreibung im Geschäftsjahr 2022 ist mit dem Entfall der Covid-19-Wertberichtigungen im Vorjahr begründet.

4.3 Erlöse aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Büro	2.513	37.370
Einzelhandel	19	2.000
Sonstige	2.283	12.164
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	4.815	51.534
Abzüglich Buchwertabgänge	-4.815	-51.534
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	4.610	25.378
Verkaufsprovisionen	-280	-1.898
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-239	-244
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-213	-1.623
Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen	-12.945	0
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	0	-534
Sonstige Aufwendungen	-48	-63
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-13.725	-4.362
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 4.7)	14.080	3.041
Summe	4.965	24.057

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen in den ersten drei Quartalen lag bei EUR 5,0 Mio. (Q1–3 2021: EUR 24,1 Mio.) und war vor allem von der vollständigen Wertberichtigung einer Kaufpreisforderung in Höhe von EUR -12,9 Mio. aus Russland belastet. Die Veräußerungen betrafen Grundstücke in der Türkei und den Verkauf der tschechischen Gesellschaft Gamma Building s.r.o.

4.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-3	-4
Wertminderung von Immobilienvorräten	-1	0
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	-278	-128
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.158	118
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.437	-10
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.921	-1.473
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 4.7)	-3.414	25.547
Summe	-7.775	24.060

4.5 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Weiterverrechnungen	166	72
Versicherungsvergütungen	1.417	98
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	938	498
Rückvergütung für Pönalen	27	5
Übrige	640	841
Summe	3.188	1.514

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Verwaltungsaufwendungen	-972	-87
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-15.320	-7.375
Pönalen	-34	-547
Steuern und Gebühren	-1.533	-812
Werbung	-2.675	-2.537
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.542	-1.106
Gutachten	-472	-467
Personalaufwand	-22.408	-15.875
Sonstige Abschreibungen	-1.503	-1.242
Übrige	-4.482	-2.288
Summe	-50.941	-32.336

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

Der im Vergleich zum 3. Quartal 2021 höhere Personalaufwand ist vor allem auf Einmalzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Mag. Dietmar Reindl und Mag. Stefan Schönauer aus dem Vorstand am 8. Juni 2022 zurückzuführen.

4.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Werte in TEUR	Q1–3 2022			Q1–3 2021		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	97.120	-28.277	68.843	79.483	-25.339	54.144
In Bau befindliches Immobilienvermögen	8.801	-12.215	-3.414	35.214	-9.667	25.547
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	20.087	-6.007	14.080	4.792	-1.751	3.041
Summe	126.008	-46.499	79.509	119.489	-36.757	82.732

4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1–3 2022	Q1–3 2021
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-50.561	-55.112
Für derivative Finanzinstrumente	-5.948	-6.771
Summe Finanzierungsaufwand	-56.509	-61.883
Für finanzielle Forderungen AC	1.469	1.629
Für derivative Finanzinstrumente	5	0
Summe Finanzierungsertrag	1.474	1.629
Wechselkursveränderungen	718	203
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-6.127	7.006
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	146.542	15.035
Ausschüttungen	798	935
Forderungszu- und -abschreibungen	0	2
Negativzinsen auf liquide Mittel	-1.512	-2.684
Sonstiges Finanzergebnis	139.701	20.294
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	37.001	131.538
Summe	122.385	91.781

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten stellt hauptsächlich den Aufwand aus dem Rückkauf der Unternehmensanleihen dar, die zu 101% des Nennbetrags getilgt wurden.

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

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

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die IMMOFINANZ hat am 3. November 2022 erfolgreich den Verkauf von zwei Büroimmobilien in Wien abgeschlossen. Die beiden Büroimmobilien Franz Josef Kai 27 und Schreyvogelgasse 2 wurden um rund EUR 60 Mio. an die österreichische Winegg Gruppe veräußert.

Am 21. November 2022 gab die IMMOFINANZ bekannt, Verhandlungen mit der CPI Property Group über den Erwerb von Aktien an der S IMMO zu beginnen. Die potenzielle Transaktion würde zumindest 17.305.012 S IMMO-Aktien umfassen, wodurch die IMMOFINANZ eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO erlangen würde. Ein möglicher Erwerb würde voraussichtlich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 zu einem angemessenen Marktpreis erfolgen.

Finanzkalender 2023

30. März 2023 ¹	Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2022
25. Mai 2023 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2023
16. Juni 2023	Nachweistichttag zur Teilnahme an der 30. ordentlichen Hauptversammlung
26. Juni 2023	30. ordentliche Hauptversammlung
28. Juni 2023	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
29. Juni 2023	Erwarteter Nachweistichttag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
30. Juni 2023	Erwarteter Dividendenzahltag
30. August 2023 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2023
29. November 2023 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2023

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

Impressum

Fotos und Illustrationen: IMMOFINANZ AG, GoodStudio

Konzept und Gestaltung: Male Huber Friends GmbH und Rosebud,
inhouse produziert mit firesys (Seiten 4–42)

Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der IMMOFINANZ verbunden.

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

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90

investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com