

Halbjahresfinanzbericht 2024



– IMMOFINANZ –
GROUP

Growing together



Inhalt

| | |
|---------------------------------|---|
| Brief des Vorstands | 6 |
| IMMOFINANZ auf dem Kapitalmarkt | 9 |

Konzernzwischenlagebericht

| | |
|---|----|
| Allgemeine Angaben | 12 |
| Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte | 12 |
| Portfoliobericht | 14 |
| Immobilienbewertung | 19 |
| Finanzierung | 20 |
| Geschäftsentwicklung | 23 |
| EPRA-Finanzkennzahlen | 26 |
| Risikobericht | 31 |

Konzernzwischenabschluss

| | |
|--|----|
| Konzernbilanz | 34 |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 35 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung | 36 |
| Konzern-Geldflussrechnung | 37 |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung | 38 |
| Konzernanhang | 40 |
| Finanzkalender | 65 |
| Impressum | 65 |

Kennzahlen

Ergebnis

| | | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Veränderung in % |
|--|---------|-----------|-----------|------------------|
| Mieterlöse | in MEUR | 292,5 | 258,9 | 13,0 |
| Ergebnis aus Asset Management | in MEUR | 249,8 | 216,8 | 15,2 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | in MEUR | 5,5 | -53,0 | n. a. |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | in MEUR | -0,3 | -4,0 | 93,7 |
| Operatives Ergebnis | in MEUR | 221,9 | 118,0 | 88,0 |
| Neubewertungen | in MEUR | -81,6 | -197,2 | 58,6 |
| EBIT | in MEUR | 139,4 | -73,0 | n. a. |
| Finanzergebnis | in MEUR | -41,7 | -72,8 | 42,7 |
| EBT | in MEUR | 97,7 | -145,8 | n. a. |
| Konzernergebnis | in MEUR | 43,0 | -144,5 | n. a. |
| FFO 1 nach Steuern ¹ | in MEUR | 149,9 | 102,2 | 46,6 |

¹ Vergleichswert Q1–2 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst. Berechnung siehe im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

Vermögen

| | | 30.06.2024 | 31.12.2023 | Veränderung in % |
|---|-----------|------------|------------|------------------|
| Bilanzsumme | in MEUR | 9.624,6 | 9.649,9 | -0,3 |
| Bilanzielle Eigenkapitalquote | in % | 47,7 | 47,3 | n. a. |
| Nettofinanzverbindlichkeiten | in MEUR | 3.431,3 | 3.539,3 | -3,1 |
| Liquide Mittel ¹ | in MEUR | 767,9 | 697,1 | 10,2 |
| Loan to Value (netto) ² | in % | 41,6 | 42,5 | n. a. |
| Gearing | in % | 76,0 | 78,9 | n. a. |
| Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate | in % | 3,0 | 2,9 | n. a. |
| Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten | in Jahren | 3,6 | 4,0 | -10,0 |

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

² Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst. Berechnung siehe im Kapitel „Finanzierung“.

Immobilienvermögen

| | | 30.06.2024 | 31.12.2023 | Veränderung in % |
|--|-------------------|------------|------------|------------------|
| Gesamtanzahl der Immobilien | | 491 | 518 | -5,2 |
| Vermietbare Fläche | in m ² | 3.566.384 | 3.558.305 | 0,2 |
| Vermietungsgrad | in % | 92,2 | 92,2 | n. a. |
| Bruttorendite ¹ | in % | 7,3 | 7,2 | n. a. |
| Portfoliowert ¹ | in MEUR | 8.165,0 | 8.174,3 | -0,1 |
| Unbelastetes Gesamtvermögen ² | in MEUR | 2.616,2 | 2.609,4 | 0,3 |

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

² Berechnungsformel wurde zum 31. März 2024 angepasst. Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst.

EPRA¹

| | | 30.06.2024 | 31.12.2023 | Veränderung in % |
|--|---------|------------|------------|------------------|
| EPRA Net Reinstatement Value | in MEUR | 4.182,0 | 4.196,3 | -0,3 |
| EPRA Net Reinstatement Value je Aktie | in EUR | 30,31 | 30,41 | -0,3 |
| EPRA Net Tangible Assets | in MEUR | 3.897,3 | 3.863,8 | 0,9 |
| EPRA Net Tangible Assets je Aktie | in EUR | 28,25 | 28,00 | 0,9 |
| EPRA Net Disposal Value | in MEUR | 3.790,5 | 3.677,1 | 3,1 |
| EPRA Net Disposal Value je Aktie | in EUR | 27,47 | 26,65 | 3,1 |
| EPRA-Leerstandsquote ² | in % | 8,0 | 7,8 | n. a. |
| EPRA Loan to Value | in % | 40,2 | 42,8 | n. a. |
| | | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Veränderung in % |
| EPRA-Ergebnis | in MEUR | 70,3 | 73,4 | -4,2 |
| EPRA-Ergebnis je Aktie | in EUR | 0,51 | 0,53 | -3,9 |
| EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen | in MEUR | 74,0 | 69,3 | 6,8 |
| EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen | in EUR | 0,54 | 0,50 | 7,2 |
| EPRA Net Initial Yield | in % | 6,9 | 6,4 | n. a. |
| EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield | in % | 7,1 | 6,6 | n. a. |
| EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten | in % | 13,4 | 15,0 | n. a. |
| EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten | in % | 12,3 | 13,3 | n. a. |
| EPRA-Investitionsausgaben | in MEUR | 499,4 | 235,3 | ≥ +100 |

¹ Siehe Berechnung im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“.

² Die EPRA-Leerstandsquote (inklusive S IMMO) basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios. Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde angepasst und wird nun inklusive S IMMO dargestellt.

Aktienkennzahlen

| | | 30.06.2024 | 31.12.2023 | Veränderung in % |
|--|---------|-------------|-------------|------------------|
| Buchwert je Aktie | in EUR | 26,85 | 26,60 | 1,0 |
| Ultimokurs der Aktie | in EUR | 25,90 | 21,05 | 23,0 |
| Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie | in % | 8,3 | 24,8 | n. a. |
| Gesamtanzahl der Aktien | | 138.669.711 | 138.669.711 | 0,0 |
| davon Anzahl eigene Aktien | | 695.585 | 695.585 | 0,0 |
| Ultimo-Börsenkapitalisierung | in MEUR | 3.591,5 | 2.919,0 | 23,0 |
| | | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Veränderung in % |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹ | in EUR | 0,19 | -0,59 | n. a. |
| Ergebnis je Aktie (verwässert) ¹ | in EUR | 0,19 | -0,59 | n. a. |

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2024 und Q1–2 2023: 137.974.126.

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

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nach einem durchwegs erfreulichen Ergebnis im 1. Quartal 2024 können wie auch für die ersten sechs Monate des Jahres ein sehr gutes Ergebnis vorlegen. Trotz des anhaltend volatilen Marktumfelds erzielten wir Steigerungen in nahezu allen wesentlichen Kennzahlen: Die Mieterlöse erreichten im 1. Halbjahr 2024 mit EUR 292,5 Mio. ein hohes Niveau, das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 249,8 Mio. um 15,2% und das operative Ergebnis mit EUR 221,9 Mio. sogar um 88,0% über dem Vorjahreswert. Der FFO 1 nach Steuern erhöhte sich auf EUR 149,9 Mio. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ Group einen Konzerngewinn von EUR 43,0 Mio. Dies bestärkt unseren Kurs ebenso wie unsere weiterhin überaus solide Finanzbasis: Die Eigenkapitalquote der IMMOFINANZ Group betrug zum Halbjahr robuste 47,7%, die Verschuldung gemessen am Netto-Loan-to-Value lag mit 41,6% unverändert auf konservativem Niveau.

Diese positive Entwicklung der IMMOFINANZ Group führen wir neben unserer ausgezeichneten operativen Performance auch auf unsere wertschaffende Portfoliostrategie zurück. Darin setzen wir einerseits auf weiteres Wachstum in ausgewählten Bereichen und andererseits auf eine fokussierte Neuaufstellung unseres Portfolios. Konkret bestand es zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2024 aus 491 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 8,2 Mrd. Auf das Bestandsportfolio entfielen davon EUR 7,9 Mrd. mit einer Bruttorendite von 7,3% und einem Vermietungsgrad von 92,2%. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) lag bei 3,8 Jahren.

Wachstum und strategische Verkäufe

Einen klaren Wachstumskurs verfolgen wir im Bereich Einzelhandel. Hier wollen wir vor allem von steigenden Besucherzahlen in Fachmarktzentren und kleineren Shopping Centern sowie von wachsenden Umsatzmieten profitieren. Zuletzt eröffneten wir im Mai 2024 in der kroatischen Stadt Vukovar ein neues Fachmarktzentrum unserer Marke STOP SHOP. Damit lag die von der IMMOFINANZ exklusive S IMMO verwaltete Fläche im Einzelhandelsbereich Ende Juni bei insgesamt 1,5 Mio. Quadratmetern.

Im Bürobereich setzten wir im 1. Halbjahr unser strategisches Verkaufsprogramm fort. In Summe belief sich das Volumen der Verkäufe der IMMOFINANZ Group auf EUR 446,6 Mio. Unter den veräußerten Objekten befanden sich Büroimmobilien in Österreich, Kroatien, Polen und Deutschland. Gleichzeitig wurden im April attraktive Büroobjekte und Fachmarktzentren von der CPI Property Group in Tschechien erworben. All dies geschah im Sinne einer nachhaltigen Optimierung unseres Gesamtportfolios.

Erfolgreich auf dem Kapitalmarkt

Trotz der grundlegend veränderten Zinslandschaft zeigt sich, dass der Kapitalmarkt nach wie vor intakt ist. Zwar standen im 1. Halbjahr keine substanzellen Refinanzierungen für die IMMOFINANZ Group an, dennoch sind wir in diesem Zusammenhang auch mittelfristig optimistisch. Wir stehen in guten Gesprächen mit Banken, sodass wir auch für die Zukunft keine Refinanzierungsschwächen befürchten müssen.

Pläne für Squeeze-out bei S IMMO

Zur weiteren Optimierung der IMMOFINANZ Group streben wir bei der S IMMO AG einen Squeeze-out an. Wir versprechen uns davon eine Bereinigung der Konzernstruktur sowie weitere Synergien und Kostenvorteile, um die Wirtschaftlichkeit unserer Gruppe weiter zu steigern. Über die Durchführung des Squeeze-out wird die Hauptversammlung der S IMMO voraussichtlich im Herbst entscheiden. Wir gehen davon aus, dass wir in der Folge den Squeeze-out-Prozess bis Jahresende abschließen werden.

Evaluierung einer weiteren Integration und möglichen Zusammenführung mit CPIPG

Im Juli 2024 haben wir entschieden, mit unserer Mehrheitsaktionärin CPI Property Group (CPIPG) einen gemeinsamen Evaluierungsprozess zur Prüfung von möglichen Unternehmenszusammenführungen, grenzüberschreitender Verschmelzung oder anderen Formen der Integration oder einer Zusammenführung von Vermögenswerten, Funktionen und wichtigen Unternehmenseinheiten zu starten. Ziel ist es, die Kapitalstruktur der Gruppe zu optimieren und sowohl Betriebs- als auch Kosteneffizienzen zum Nutzen aller Stakeholder zu erzielen.

Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit

Fortschritte erzielten wir in der ersten Jahreshälfte 2024 auch im Bereich ESG, allem voran im Hinblick auf die Emissionsreduktion in unserem Portfolio. Durch die Inbetriebnahme neuer Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer STOP SHOP Standorte in Österreich und Slowenien – sie erreichen eine Jahresproduktion von bis zu 3,0 Gigawattstunden – kommen wir dem Ziel, unseren gesamten Bedarf an elektrischem Strom aus emissionsfreier Erzeugung zu decken, einen bedeutenden Schritt näher. Am österreichischen myhive Standort am Wienerberg nahmen wir im April zudem eine Ammoniak-Kälteanlage in Betrieb, die sowohl den Energieaufwand als auch die Wartungs- und Betriebskosten deutlich verringert. Wir leisten damit also nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz, sondern reduzieren auch die Kosten für unsere Mieter.

Ausblick

Die Wirtschaft in der Europäischen Union (+1,1%) und der Eurozone (+1%) entwickelte sich im 1. Halbjahr 2024 leicht über den Prognosen der EU, allerdings mit großen Unterschieden zwischen den einzelnen Ländern. So hat Deutschland etwa mit einer leicht rezessiven Entwicklung zu kämpfen. Diese Volatilität dürfte auch in den kommenden Quartalen anhalten.

Die nachlassende Inflation führte bereits zu einer ersten Zinssenkung, für die zweite Jahreshälfte ist jedoch eine weitere Anpassung der Immobilienrenditen und Marktwerte zu erwarten. Der Immobilienmarkt zeigte mit einem Anstieg des Transaktionsumsatzvolumens um rund 10% in der ersten Jahreshälfte 2024 eine positive Dynamik, die sich so gut wie ausschließlich auf Westeuropa konzentrierte. Für die zweite Jahreshälfte sagen Experten dem Transaktionsmarkt einen weiteren Zuwachs von 10% voraus. Während Hotels und Wohnimmobilien dabei stark nachgefragt wurden, waren die Umsätze bei Einzelhandelsimmobilien und im Bürobereich rückläufig. Experten erwarten jedoch angesichts der nachlassenden Inflation für die kommenden Monate leicht steigende Einzelhandelsumsätze. Damit sollten sich auch die Mieten stabil entwickeln.

Was unser Portfolio betrifft, setzen wir unseren Wachstumskurs im Einzelhandelsbereich unverändert fort. Für das 2. Halbjahr planen wir die Eröffnung von drei neuen STOP SHOPS in Kroatien, langfristig planen wir die Neueröffnung von vier STOP SHOP Standorten pro Jahr. Parallel dazu verfolgen wir unser strategisches Verkaufs- und Akquisitionsprogramm zur Portfoliooptimierung auch in anderen Segmenten weiter.

Auf dem Kapitalmarkt zeichnet sich derzeit eine Entspannung ab. In Reaktion auf die nachlassende Inflation senkte die Europäische Zentralbank den Leitzinssatz zuletzt um 25 Basispunkte auf 4,25%, und der 3-Monats-Euribor, einer der wichtigsten Referenzzinssätze im Euroraum, entwickelt sich bereits seit April 2024 rückläufig. Aus aktueller Sicht dürften wir die Hochphase beim Zinsniveau in der Eurozone bereits hinter uns haben. Wir gehen daher von sinkenden Geldmarktzinsen in den nächsten zwölf Monaten aus.

Um die Anforderungen der neuen European Sustainability Reporting Standards nach doppelter Wesentlichkeit zu erfüllen, führen wir heuer eine gruppenweit einheitliche, erneuerte Wesentlichkeitsanalyse durch. Sie wird eine Basis für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung bilden. Außerdem planen wir bis zum Jahresende die Fertigstellung weiterer Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 7 Megawatt peak. Die geografischen Schwerpunkte liegen hier in Kroatien und Serbien.

Unser hervorragendes Team aus kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird unser hochwertiges und flexibles Immobilienangebot auch in Zukunft weiterentwickeln. Für ihren Einsatz möchten wir uns ausdrücklich bedanken, denn ihre Expertise und ihr Engagement bilden die zentrale Grundlage für den Erfolg der IMMOFINANZ Group. Bedanken möchten wir uns an dieser Stelle aber auch bei unseren zahlreichen Anlegerinnen und Anlegern. Ihr langjähriges Vertrauen betrachten wir als klare Bestätigung unseres Engagements und sehen darin einen Ansporn, ihre hohen Erwartungen an die Entwicklung unseres Unternehmenswerts auch in Zukunft zu erfüllen.

Wien, am 28. August 2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Pavel Měchura

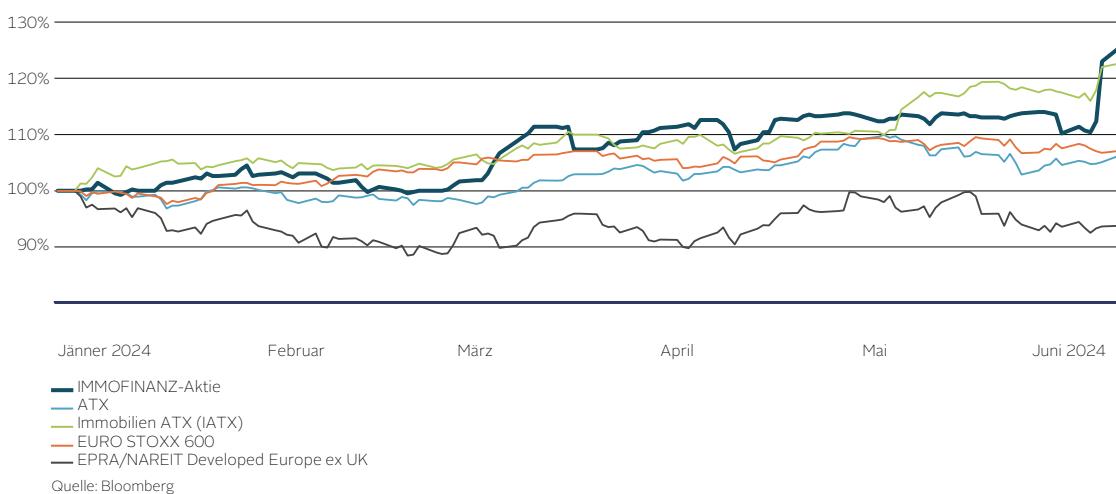
IMMOFINANZ auf dem Kapitalmarkt

Kursentwicklung der IMMOFINANZ-Aktie

Die IMMOFINANZ-Aktie startete mit einem Kurs von EUR 21,05 in das Geschäftsjahr 2024 und konnte bis Ende Juni ein Kursplus von 23,0% auf EUR 25,90 verbuchen. Auch der Immobilien-ATX (IATX) entwickelte sich mit Plus 22,0% positiv. Im Vergleich dazu erzielte der ATX nur ein Plus von rund 5%. Der Immobilien-Branchenindex EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK gab im Vergleichszeitraum sogar um rund 6% nach. Das bisherige Jahrestief erreichte die IMMOFINANZ-Aktie am 9. Jänner 2024 mit EUR 20,90. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 23. August 2024 lag die Aktie bei EUR 30,80 was einer Year-to-Date-Performance von 46,3% seit Jahresbeginn entspricht.

Entwicklung der IMMOFINANZ-Aktie im Vergleich zu ausgewählten Indizes

indexiert zum 1. Jänner 2024



Performancevergleich

1. Jänner bis 30. Juni 2024

in %

| | |
|------------------------------------|------|
| IMMOFINANZ-Aktie | 23,0 |
| ATX | 5,1 |
| Immobilien ATX (IATX) | 22,0 |
| EURO STOXX 600 | 6,8 |
| EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK | -6,3 |

Quelle: Bloomberg

Stammdaten zur Aktie

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

Hauptversammlung, Gewinnverwendung und Änderungen im Management

Die 31. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG, die über das Geschäftsjahr 2023 abstimmte, fand am 29. Mai 2024 statt. Die Veranstaltung wurde in diesem Jahr als Präsenzveranstaltung abgehalten. Der Tagesordnung folgend wurde dabei beschlossen, keine Dividende auszuschütten und den gesamten ausgewiesenen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen, um die Mittel zur Bilanzstärkung zu verwenden.

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

Änderungen im Aufsichtsrat

Bei der 31. ordentlichen Hauptversammlung kam es zu einer Änderung im Aufsichtsgremium der IMMOFINANZ: Mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 schied die Kapitalvertreterin Gayatri Narayan aus dem Aufsichtsrat aus. Weiters teilte der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats Martin Němeček mit, sein Mandat mit Beendigung der 31. ordentlichen Hauptversammlung zurückzulegen. Zudem lief die Funktionsperiode der Vorsitzenden des Aufsichtsrats Miroslava Greštiaková ab.

Auf Vorschlag der CPI Property Group (CPIPG) und nach Prüfung und Evaluierung durch den Aufsichtsrat wurde der Hauptversammlung die Wiederwahl der Vorsitzenden Miroslava Greštiaková, die Wahl von zwei neuen Kandidaten in den Aufsichtsrat sowie die vorzeitige Verlängerung des Aufsichtsratsmandats von Martin Matula vorgeschlagen, letzteres zur Vereinheitlichung der Mandatslaufzeiten der Aufsichtsratsmitglieder.

Die Hauptversammlung folgte den Vorschlägen, sodass sich der Aufsichtsrat seit 29. Mai 2024 aus den Kapitalvertretern Miroslava Greštiaková (Vorsitzende), Martin Matula (stellvertretender Vorsitzender), Iveta Krašovicová und Matúš Sura sowie Philipp Amadeus Obermair und Anton Weichselbaum als von der Arbeitnehmervertretung entsandten Mitgliedern zusammensetzt.

Aktionärsstruktur

Die Aktien der IMMOFINANZ befinden sich überwiegend im Festbesitz bzw. im Besitz österreichischer Privatanleger sowie institutioneller Index-Investoren aus den USA und Europa. Nachfolgend eine Übersicht jener Aktionäre, die zum Abschlussstichtag mehr als 4% der Aktien hielten:

| | Stimmrechte in % (Basis Grundkapital per 30.06.2024) | Letzter Meldezeitpunkt |
|--|--|---------------------------|
| Radovan Vitek (über die CPI Property Group S.A.) ¹ | 75,00 | 21.05.2024 |
| Klaus Umek (über Klaus Umek, Petrus Advisers Investments Fund L.P.) ² | 6,24 | 30.01.2024 |
| SIH Partners, LLLP (über Susquehanna International Securities Limited, Susquehanna International Group Limited) ³ | 5,73 | 26.06.2024 |

¹ Gemäß Beteiligungsmeldung vom 21. Mai 2024

² Klaus Umek hält gemäß Beteiligungsmeldung vom 30. Jänner 2024 zurechenbare Stimmrechtsanteile von insgesamt 6,24% (1,12% aus Aktien und 5,12% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten via Call-Optionen).

³ SIH Partners hält gemäß Beteiligungsmeldung vom 26. Juni 2024 zurechenbare Stimmrechtsanteile von insgesamt 5,73% (2,35% aus Aktien und 3,38% aus Finanz-/ sonstigen Instrumenten via Call- und Put-Optionen sowie Stock Futures). Nach dem Berichtszeitraum hat SIH Partners ihre Beteiligung mit Meldung vom 23. Juli auf insgesamt 0,16% Stimmrechte reduziert.

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

IMMOFINANZ und S IMMO

Nachdem die IMMOFINANZ im Jahr 2018 rund 26,5% (19.499.437 Aktien) an der S IMMO erworben hatte, stockte sie diese Beteiligung Ende Dezember 2022 durch den Ankauf von 17.305.012 S IMMO-Aktien (AT0000652250) von der CPIPG auf. Damit erlangte sie eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO in Höhe von 50% plus einer Aktie und konsolidiert die S IMMO seither voll im Konzernabschluss.

Mit dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung erreichte die IMMOFINANZ ein langfristiges strategisches Ziel: Die Konsolidierung beider Unternehmen ist wertsteigernd, führt zu einer stärkeren Marktposition und ermöglicht die Realisierung von Synergien. Weitere Informationen über die gemeinsame strategische Ausrichtung der beiden Unternehmen finden sich im Geschäftsbericht 2023 der IMMOFINANZ.

Vorbereitungen für einen Squeeze-out bei S IMMO

Am 24. Mai 2024 teilte die IMMOFINANZ in einer Ad-hoc-Meldung mit, bei der S IMMO einen Gesellschafterausschluss (Squeeze-out) nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz vorzubereiten. Mit dem Squeeze-out sollen die von Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien der S IMMO gegen eine angemessene Barabfindung auf die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafterin übertragen werden.

Zu Beginn des Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz und vorbehaltlich weiterer rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Prüfungen wird die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafterin ein Verlangen an die S IMMO richten. Die Barabfindung zum Erwerb der S IMMO-Aktien soll auf Grundlage eines Bewertungsgutachtens festgesetzt werden. Ein Gesellschafterausschluss ist dann in einer Hauptversammlung der S IMMO zu beschließen, die voraussichtlich im Herbst 2024 stattfinden wird.

IMMOFINANZ kauft S IMMO-Aktien

Zudem wurden der IMMOFINANZ nach dem Berichtszeitraum von einem Aktionär Aktien der S IMMO angeboten. Da der Kaufpreis zu diesem Zeitpunkt dem Aktienkurs entsprach (18. Juli 2024: EUR 22,10), nahm die IMMOFINANZ das Angebot an und kaufte weitere 442.631 Aktien um insgesamt rund EUR 9,8 Mio.

Damit hält die IMMOFINANZ derzeit 50,6% bzw. 37.247.080 Aktien der S IMMO.

Die S IMMO-Aktie

Die S IMMO-Aktie startete mit einem Kurs von EUR 12,50 in das Geschäftsjahr 2024. Ende Juni notierte sie bei EUR 22,00, was einer Year-to-Date-Performance von 76,0% entspricht. Die Marktkapitalisierung der S IMMO lag zum 30. Juni 2024 bei EUR 1.619,4 Mio.

Analystenempfehlungen

Zwei Finanzhäuser veröffentlichten regelmäßig ihre Einschätzungen zur IMMOFINANZ. Ihre laufend aktualisierten Bewertungen sind auf der Website der IMMOFINANZ über den Reiter „Analysen“ abrufbar: <https://immofinanz.com/de/investor-relations/aktie>.

ESG-Ratings

Nachhaltigkeitsthemen gewinnen bei Investoren, Mietern und in der Öffentlichkeit immer mehr an Bedeutung. Um die Transparenz für ihre Stakeholder weiter zu erhöhen, nahm die IMMOFINANZ im Berichtszeitraum erneut an mehreren ESG-Ratings und -Rankings teil. So erfolgte 2024 unter anderem ein Update des Sustainalytics-Ratings. Die Gesamt-ESG-Risikobewertung wurde dabei als gering eingestuft und erhielt für das Geschäftsjahr 2023 ein Rating von 13,9 (auf einer Skala von 0 bis 100). Dies stellt eine Verbesserung gegenüber den 15,6 zu Beginn des Ratings im Jahr 2020 dar.

Finanzkalender

28. November 2024¹

Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2024

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

IR-Kontakt

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

Simone Korbelius
T: +43 1 88090 2291
investor@immofinanz.com

Konzernzwischen- lagebericht

Allgemeine Angaben

Die IMMOFINANZ AG ist das Mutterunternehmen der IMMOFINANZ Group. Da die IMMOFINANZ AG seit Jahresende 2022 einen Anteil von 50% plus eine Aktie an der S IMMO hält, wird die S IMMO im Konzernabschluss vollkonsolidiert. Für Angaben, die die IMMOFINANZ inklusive S IMMO betreffen, findet die Bezeichnung „IMMOFINANZ Group“ Anwendung. Angaben exklusive S IMMO sind als „IMMOFINANZ“ gekennzeichnet.

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

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte der IMMOFINANZ Group

Die EU-Kommission zeigte sich in ihrer Frühjahrsprognose hinsichtlich des Wirtschaftswachstums in der EU (1,0%) und in der Eurozone (0,8%) vorsichtig. Zum Halbjahr lag das Wachstum in der EU bei 1,1% und im Euroraum bei 1,0%. Im Hinblick auf die einzelnen Mitgliedsländer bietet sich dabei ein uneinheitliches Bild: Während Deutschland mit einer leicht rezessiven Entwicklung zu kämpfen hat, verzeichnen Lettland, Schweden und Ungarn einen tatsächlichen Rückgang ihres Bruttoinlandsprodukts. Gleichzeitig zeigen Irland sowie Litauen deutliches Wachstum. Die Volatilität für die kommenden Quartale dürfte unverändert hoch bleiben. Während der private Konsum das Wirtschaftswachstum stützt, ist die Nachfrage nach Investitionsgütern derzeit schwach.

Die Inflation sank Ende Juni 2024 auf 2,6% in der EU und auf 2,5% im Euroraum. Analog zum Wirtschaftswachstum lassen sich dabei große länderspezifische Abweichungen beobachten. Diese reichen von einer Inflationsrate von 5,4% in Belgien bis hin zu 0,5% in Finnland. Vor dem Hintergrund der politischen Situation weltweit dürfte die Volatilität der Inflationsentwicklung in der zweiten Jahreshälfte unverändert hoch bleiben. Zwar erfolgte im 1. Halbjahr eine erste Senkung des Leitzinses, doch ist in der zweiten Jahreshälfte eine weitere Anpassung der Immobilienrenditen und Marktwerte an das derzeitige Zinsumfeld zu erwarten.

Ende Juni erreichte die Arbeitslosenquote in der EU 6,0% und im Euroraum 6,5%. Dies entspricht der Prognose der EU-Kommission für das kommende Jahr. Trotz der getrübten wirtschaftlichen Stimmung blieb die Beschäftigtenzahl in den letzten Monaten relativ stabil. Einmal mehr zeigen sich auch hier große Unterschiede zwischen den einzelnen EU-Staaten: Die höchste Arbeitslosigkeit hat Spanien mit 11,5% vorzuweisen, dagegen beträgt die Arbeitslosenquote in Tschechien 2,7%. In den Kernländern der IMMOFINANZ Group schwankt die Quote zwischen 2,7% in Tschechien und 9,4% in Serbien.

Transaktions- und Vermietungsmarkt

Das Umsatzvolumen im europäischen Transaktionsmarkt lag in der ersten Jahreshälfte 2024 mit EUR 86,5 Mrd. um ca. 10% über dem Vorjahreswert (EUR 74 Mrd.). Dieser Zuwachs stammt zur Gänze aus Westeuropa, wo die Benelux-Staaten mit einem Plus von 71% den mit Abstand größten Zuwachs verzeichneten. Auch der deutsche Markt wuchs um 15%, gefolgt vom UK-Markt, der um 10% zulegte. Die Transaktionsmärkte im CEE- und im SEE-Raum haben diese Erholungsphase bislang nicht erreicht. Betrachtet nach Assetklassen konnten im Berichtszeitraum vor allem Hotels überraschen. Die Transaktionsumsätze in diesem Sektor wuchsen um 21%, gefolgt von Wohnimmobilien, die ebenfalls einen Zuwachs von 6% verzeichnen konnten. Demgegenüber waren die Umsätze bei Einzelhandelsimmobilien um 22% rückläufig, im Bürobereich betrug der Rückgang sogar 39%. Für die zweite Jahreshälfte sagen Experten dem Transaktionsmarkt einen weiteren Zuwachs von 10% voraus.

Die wirtschaftliche Unsicherheit führte auch im 1. Halbjahr 2024 zu einer Zurückhaltung bei der Nachfrage nach Büroflächen. Für Neuabschlüsse spielen die Qualität der Immobilie und deren ESG-Konformität eine wesentlich größere Rolle als bisher. Im Hinblick auf die Kernländer der IMMOFINANZ Group weisen Budapest (13,9%), Bratislava (13,3%) und Bukarest (13,2%) derzeit die höchsten Leerstandsraten im Officebereich auf. Dies führt dazu, dass ältere, qualitativ schlechtere Bürogebäude vom Markt genommen werden. Aufgrund der Neuflächenproduktion kommt es allerdings zu keiner Reduktion des Marktleerstands. Zu beobachten ist ebenfalls ein Anstieg der Spitzenmieten, während die Durchschnittsmieten unverändert bleiben. Dies weist auf einen gesteigerten Bedarf an Mietanreizen bei Neuvermietungen hin.

Seit Ende 2021 hat die hohe Inflation in Europa zu einem Kaufkraftrückgang geführt. Trotz der hohen Inflation und des im Gefolge des Ukrainekriegs gesunkenen Konsumentenvertrauens haben sich die Einzelhandelsumsätze jedoch als sehr widerstandsfähig erwiesen. Für die kommenden Monate erwarten Experten dank der abnehmenden Inflation leicht steigende Einzelhandelsumsätze. Die Mieten sollten sich stabil entwickeln, mit Spitzenmieten im Fachmarktbereich von bis zu EUR 17,0/m²/Monat.

Der Tourismus hat sich mittlerweile von der Coronapandemie erholt. Davon zeugt auch die gestiegene Nachfrage von Investoren an Hotels, bei denen vor allem auf die Lage großer Wert gelegt wird. Die Kermärkte der IMMOFINANZ Group weisen derzeit eine geringe Neuproduktion von Hotels auf, sodass hier ein Anstieg der Profitabilität erwartet wird.

Portfoliobericht

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

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

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group

Zum 30. Juni 2024 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group (IMMOFINANZ inklusive S IMMO) 491 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 8.165,0 Mio. (31. Dezember 2023: 518 Objekte bzw. EUR 8.174,3 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.932,0 Mio. bzw. 97,1% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien* mit einer vermietbaren Fläche von 3,6 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen* sind EUR 83,5 Mio. bzw. 1,0% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 149,5 Mio. bzw. 1,8% entfiel auf Pipelineprojekte*, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die selbst genutzten Immobilien der S IMMO (Vienna Marriott, Budapest Marriott und Novotel Bucharest City Center) mit einer Gesamtfläche von 61.075 m² werden in diesem Portfoliobericht nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Anwendung von IFRS 16 seit dem 1. Quartal 2019 ergaben sich bisher Abweichungen zwischen den im Portfoliobericht dargestellten und den in der Bilanz enthaltenen Werten. Beginnend mit dem 1. Quartal 2024 enthalten die im Portfoliobericht angeführten Portfoliowerte analog zu den bilanzierten Immobilienwerten auch die aktivierten Nutzungsrechte auf Erbbaurechte. In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Right-of-Use-Werte allerdings nicht enthalten.

Die Darstellung im Portfoliobericht erfolgt auf Basis der Hauptnutzungsart der Objekte.

* Inklusive Immobilien der IMMOFINANZ Group, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen (30. Juni 2024: EUR 280,1 Mio.). Details siehe Kapitel 4.6 im Konzernzwischenabschluss.

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group nach Kernmärkten und Klassifikation

| Immobilienportfolio | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Projektentwicklungen in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR ¹ | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Österreich | 17 | 228,6 | 0,0 | 9,2 | 237,8 | 2,9 |
| Deutschland | 5 | 468,7 | 0,0 | 4,5 | 473,2 | 5,8 |
| Polen | 28 | 955,7 | 0,0 | 0,0 | 955,7 | 11,7 |
| Tschechien | 72 | 929,2 | 0,0 | 0,0 | 929,2 | 11,4 |
| Ungarn | 19 | 223,3 | 0,0 | 2,7 | 226,0 | 2,8 |
| Rumänien | 29 | 620,8 | 25,4 | 55,1 | 701,3 | 8,6 |
| Slowakei | 35 | 429,8 | 0,0 | 1,3 | 431,1 | 5,3 |
| Adriatic ² | 61 | 572,8 | 41,4 | 31,0 | 645,2 | 7,9 |
| S IMMO | 225 | 3.503,1 | 16,7 | 45,6 | 3.565,5 | 43,7 |
| IMMOFINANZ Group | 491 | 7.932,0 | 83,5 | 149,5 | 8.165,0 | 100,0 |
| in % | | 97,1 | 1,0 | 1,8 | 100,0 | |

¹ Inklusive Immobilenvorräte

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

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group nach Kategorie und Klassifikation

| Immobilienportfolio | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Projektentwicklungen in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR ¹ | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Büro | 36 | 1.737,5 | 25,4 | 38,5 | 1.801,4 | 22,1 |
| Einzelhandel | 219 | 2.676,3 | 41,4 | 22,5 | 2.740,2 | 33,6 |
| Sonstige | 11 | 15,1 | 0,0 | 42,8 | 57,9 | 0,7 |
| S IMMO | 225 | 3.503,1 | 16,7 | 45,6 | 3.565,5 | 43,7 |
| IMMOFINANZ Group | 491,0 | 7.932,0 | 83,5 | 149,5 | 8.165,0 | 100,0 |

¹ Inklusive Immobilenvorräte

Akquisitionen und strategische Verkäufe der IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group setzte im 1. Halbjahr 2024 ihre strategischen Immobilienverkäufe im Volumen von insgesamt EUR 446,6 Mio. (inklusive S IMMO) fort. Darunter befanden sich unter anderem von der IMMOFINANZ das kroatische Bürogebäude Grand Center Zagreb, ein Büroimmobilienkomplex in Warschau und zwei Büroimmobilien im 20. Wiener Gemeindebezirk. Außerdem wurde im Mai das Bürogebäude Justizzentrum Wien Mitte an die Euro Real Estate über die United Benefits Holding verkauft. Mit einem Verkaufspreis von mehr als EUR 150 Mio. stellte dies zu diesem Zeitpunkt die größte Transaktion am Wiener Büroimmobilienmarkt des Jahres 2024 dar. Weitere Verkäufe betrafen Transaktionen der S IMMO in Österreich und Deutschland – darunter ein Share and Asset Deal über ein großes Portfolio bestehend aus 18 deutschen Gewerbeimmobilien (größtenteils Büros) und einer Wohnimmobilie mit einem Transaktionswert von EUR 255,0 Mio., dessen Closing in mehreren Stufen bis Herbst 2024 abgewickelt wird – sowie den Zagreb-tower in Kroatien, dessen Closing für das dritte Quartal 2024 geplant ist.

Zudem erwarb die S IMMO Ende April 2024 ein Portfolio von der CPI Property Group in Tschechien. Der Ankauf umfasste vier Büro- und vier Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren) mit einer Gesamtmiethfläche von rund 136.000 m², einem Immobilienwert von rund EUR 463 Mio. und jährlichen Mieteinnahmen von ca. EUR 28,3 Mio.

Nach dem Berichtszeitraum im Juli verkaufte die S IMMO mit dem HOTO Business Tower ihre letzte bestehende Immobilie in Zagreb und vollzog damit den Marktaustritt aus Kroatien. Die IMMOFINANZ verkaufte im August das Bukarester Büroentwicklungsprojekt myhive Victoriei an AFI Europe, einen führenden Immobilienentwickler in SEE und CEE. Dieser Bürokomplex steht aktuell leer, um generalsaniert zu werden. Die entsprechende Baugenehmigung für den Umbau ging an den Käufer über.

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group

Das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ Group umfasste zum 30. Juni 2024 411 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 7.932,0 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2023: 432 Immobilien bzw. EUR 7.840,2 Mio. Buchwert). Davon entfielen 21,9% auf Büros, 33,7% auf den Einzelhandelsbereich und 44,2% auf die S IMMO. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Polen (EUR 955,7 Mio.), Tschechien (EUR 929,2 Mio.) und Rumänien (EUR 620,8 Mio.) sowie auf der S IMMO (EUR 3.503,1 Mio.).

Der im November 2023 eröffnete STOP SHOP Retail Park Đakovo, ein Entwicklungsprojekt der IMMOFINANZ in Kroatien, wurde im 2. Quartal 2024 in das Bestandsportfolio umgegliedert. Die vermietbare Fläche des Bestandsportfolios betrug Ende Juni insgesamt 3,6 Mio. m² und wies eine Bruttorendite von 7,3% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf. Dabei erfolgt die Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa der marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaukosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit. Der Vermietungsgrad lag bei 92,2% (31. Dezember 2023: 92,2%). Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT^{*}) der IMMOFINANZ Group lag bei 3,8 Jahren.

Mietauslaufprofil der IMMOFINANZ – Bestandsimmobilien gesamt

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

| 1 Jahr in % | 2 Jahre in % | 3 Jahre in % | 4 Jahre in % | 5 Jahre in % | > 5 Jahre in % | > 10 Jahre in % |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|
| 11 | 15 | 16 | 16 | 16 | 19 | 7 |

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

Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ mit solidem Plus von 5,1%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse der IMMOFINANZ (exklusive S IMMO) im 1. Halbjahr 2024 erneut um 5,1% bzw. EUR 7,5 Mio. auf EUR 154,2 Mio. nach EUR 146,7 Mio. im 1. Halbjahr 2023. Treibende Faktoren waren dabei vor allem die Indexierung der Mietverträge aufgrund der weiterhin hohen Inflation und eine positive Entwicklung der Umsatzmieten.

Im Vergleich des 2. Quartals 2024 mit dem Vorjahreszeitraum wiesen die Like-for-like-Mieterlöse ein Plus von 4,1% bzw. EUR 3,0 Mio. auf EUR 77,0 Mio. auf.

Nachhaltigkeitszertifizierungen der IMMOFINANZ Group

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen der IMMOFINANZ Group per Ende Juni 2024 auf rund 1.486.000 m² in Gebäuden mit einem Buchwert von EUR 4,0 Mrd. Somit wiesen 50,7% des Buchwerts bzw. 41,7% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios Nachhaltigkeitszertifikate auf.

^{*} Durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term). Zur Berechnung wird bei befristeten Verträgen entweder das Laufzeitende oder – so vorhanden – die Laufzeit bis zur Break-Option (Sonderkündigungsrecht des Mieters) berücksichtigt. Bei unbefristeten Verträgen werden mindestens zwei Jahre als Restlaufzeit berücksichtigt, oder ein längerer Zeitraum, falls die Break-Option erst später als nach zwei Jahren greift.

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group nach Kernmärkten

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m ² | Vermietete Fläche in m ² |
|-------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Österreich | 15 | 228,6 | 2,9 | 89.109 | 87.523 |
| Deutschland | 3 | 468,7 | 5,9 | 87.652 | 70.822 |
| Polen | 28 | 955,7 | 12,0 | 400.307 | 384.907 |
| Tschechien | 72 | 929,2 | 11,7 | 383.404 | 368.671 |
| Ungarn | 16 | 223,3 | 2,8 | 169.268 | 165.992 |
| Rumänien | 15 | 620,8 | 7,8 | 351.114 | 316.796 |
| Slowakei | 34 | 429,8 | 5,4 | 259.706 | 248.743 |
| Adriatic ¹ | 43 | 572,8 | 7,2 | 379.738 | 378.174 |
| S IMMO | 185 | 3.503,1 | 44,2 | 1.446.086 | 1.264.919 |
| IMMOFINANZ Group | 411 | 7.932,0 | 100,0 | 3.566.384 | 3.286.548 |

| Bestandsimmobilien | Vermietungsgrad in % | Mieterlöse Q2 2024 in MEUR | Bruttorendite in % | Finanzierungskosten inkl. Derivate in % |
|---|----------------------|----------------------------|--------------------|---|
| Österreich | 98,2 | 3,5 | 6,1 | 3,1 |
| Deutschland | 80,8 | 4,9 | 4,2 | 3,3 |
| Polen | 96,2 | 16,9 | 7,1 | 2,8 |
| Tschechien | 96,2 | 16,2 | 7,0 | 3,7 |
| Ungarn | 98,1 | 5,6 | 10,0 | 2,3 |
| Rumänien | 90,2 | 14,5 | 9,3 | 0,0 |
| Slowakei | 95,8 | 9,1 | 8,5 | 3,3 |
| Adriatic ¹ | 99,6 | 13,5 | 9,4 | 5,4 |
| S IMMO | 87,5 | 60,4 | 6,9 | 2,8 |
| IMMOFINANZ Group | 92,2 | 144,5 | 7,3 | 3,1 |
| Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte | | 0,2 | | 0,0 |
| Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen | | 4,6 | | n. a. |
| Konzernfinanzierungen IMMOFINANZ | | | n. a. | 2,5 |
| Konzernfinanzierungen S IMMO | | | n. a. | 2,6 |
| IMMOFINANZ Group | | 149,4 | | 3,0 |

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

Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Per 30. Juni 2024 wiesen die Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 83,5 Mio. auf (31. Dezember 2023: EUR 138,3 Mio.). Dies entspricht 1,0% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2023: 1,7%). Davon entfielen EUR 35,7 Mio. auf aktive Projektentwicklungen, die alle der IMMOFINANZ zuzurechnen sind. Weitere EUR 47,8 Mio. sind Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase zuzurechnen, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 96,2 Mio. und ist dem Kernmarkt Adriatic zuzuordnen. Die S IMMO hatte per Ende Juni 2024 keine aktiven Projektentwicklungen.

Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

| Projektentwicklungen | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Offene Baukosten in MEUR | Geplante vermietbare Fläche in m ² | Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR | Erwartete Mieterlöse bei Vollauslastung in MEUR | Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % ¹ |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------|---|--|---|---|
| Adriatic ² | 7 | 35,7 | 100,0 | 52,8 | 64.742 | 96,2 | 8,1 | 9,1 |
| Aktive Projekte IMMOFINANZ | 7 | 35,7 | 100,0 | 52,8 | 64.742 | 96,2 | 8,1 | 9,1 |
| Projekte in Vorbereitung IMMOFINANZ | | | 31,1 | | | | | |
| Projekte in Vorbereitung S IMMO | | | 16,7 | | | | | |
| IMMOFINANZ Group | | | 83,5 | | | | | |

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

² Kroatien

Aktueller Schwerpunkt im Bereich Projektentwicklung – Kroatien

Adriatic

In Kroatien entstehen sieben neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Dugo Selo (9.000 m²), Ivanec (7.600 m²), Krapina (8.100 m²), Nova Gradiška (8.100 m²), Sinj (7.400 m²), Vukovar (9.000 m²) und Virovitica (9.800 m²). Der STOP SHOP Retail Park in Vukovar wurde bereits im Mai 2024 eröffnet. Für die STOP SHOPS Dugo Selo, Krapina und Virovitica sind die Eröffnungen für das 2. Halbjahr 2024 geplant. Der STOP SHOP Đakovo (8.400 m²) wurde im 2. Quartal 2024 in das Bestandsportfolio umgegliedert.

Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. Juni 2024 wiesen sie einen Buchwert von EUR 149,5 Mio. bzw. 1,8% des Gesamtimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group auf. Davon entfielen EUR 103,8 Mio. bzw. 2,3% auf die IMMOFINANZ exklusive S IMMO (31. Dezember 2023: EUR 124,3 Mio. bzw. 2,6%). Der S IMMO sind EUR 45,6 Mio. zuzurechnen. Die Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group lagen mit einem Volumen von EUR 55,1 Mio. überwiegend in Rumänien. Die IMMOFINANZ Group plant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere der Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Immobilienbewertung

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

In die Bewertung fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieterlöse, die Restlaufzeit der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Des Weiteren werden externe Faktoren wie die Entwicklung des regionalen und allgemeinen Marktumfelds, der Wirtschaft und des Finanzierungsumfelds berücksichtigt. Aber auch ESG-Aspekte wie etwa Risiken durch den Klimawandel, die Energieeffizienz der Immobilien oder der gesellschaftliche Mehrwert der Liegenschaften werden beleuchtet und deren potenzielle zukünftige Wertauswirkungen in der Bewertung berücksichtigt. Mit 30. Juni 2024 wurde der Großteil des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group mit einem Portfoliowert von EUR 8,2 Mrd. von externen unabhängigen Gesellschaften (54,0%) bewertet. Auf die S IMMO und deren Bewertung entfielen weitere 43,6%, lediglich 1,7% wurden intern durch die IMMOFINANZ Group bewertet. 0,7% betragen sonstige Werte gemäß IFRS 16.

Entwicklung der Immobilienbewertung der IMMOFINANZ Group im 1. Halbjahr 2024

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) der IMMOFINANZ Group beliefen sich auf EUR -81,6 Mio. (Q1–2 2023: EUR -197,2 Mio.). Sie spiegeln das weiterhin volatile Marktumfeld wider, das von den gestiegenen Zinsen und anhaltend hohen Baukosten geprägt ist. Das Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens (Bestand und Grundstücksreserven) belief sich auf EUR -82,5 Mio. nach EUR -190,9 Mio. im 1. Halbjahr 2023. Die Büros der IMMOFINANZ verzeichneten Abwertungen von EUR -28,6 Mio. bzw. -1,6% des Buchwerts per 30. Juni 2024, wobei die größten Einzeleffekte auf Bürogebäude in Warschau, Bukarest und Prag entfielen. Bei den Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ betrugen die Aufwertungen EUR 5,9 Mio. bzw. 0,2% des Buchwerts, was vor allem auf die in Tschechien erfolgten Zukäufe sowie auf VIVO! Shopping Center in Polen zurückzuführen ist. Auf das Portfolio der S IMMO entfielen -1,6% des Buchwerts.

| Immobilienvermögen | Buchwert in MEUR | Bewertungseffekte Q1–2 2024 in MEUR | Anteil Bewertung am Buchwert in % |
|-------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Österreich | 237,8 | 0,5 | 0,2 |
| Deutschland | 468,7 | 0,5 | 0,1 |
| Polen | 955,7 | -6,5 | -0,7 |
| Tschechien | 929,2 | -2,2 | -0,2 |
| Ungarn | 226,0 | -0,3 | -0,2 |
| Rumänien | 662,2 | -22,0 | -3,3 |
| Slowakei | 431,1 | 0,0 | 0,0 |
| Adriatic ¹ | 603,8 | 1,7 | 0,3 |
| IMMOFINANZ | 4.514,5 | -28,3 | -0,6 |
| S IMMO | 3.282,0 | -54,1 | -1,6 |
| IMMOFINANZ Group | 7.796,5 | -82,5 | -1,1 |

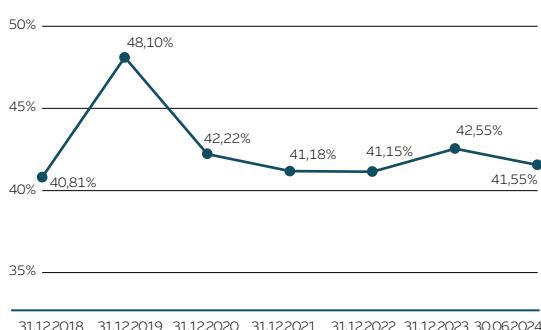
¹ Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

| Immobilienvermögen | Buchwert in MEUR | Bewertungseffekte Q1–2 2024 in MEUR | Anteil Bewertung am Buchwert in % |
|-------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Büro | 1.763,0 | -28,6 | -1,6 |
| Einzelhandel | 2.698,8 | 5,9 | 0,2 |
| Sonstige | 52,7 | -5,7 | -10,9 |
| IMMOFINANZ | 4.514,5 | -28,3 | -0,6 |
| S IMMO | 3.282,0 | -54,1 | -1,6 |
| IMMOFINANZ Group | 7.796,5 | -82,5 | -1,1 |

Finanzierung

Die IMMOFINANZ Group wies zum 30. Juni 2024 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,7% (31. Dezember 2023: 47,3%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 41,6% (31. Dezember 2023: 42,5%*) auf. Die Finanzverbindlichkeiten beliefen sich per 30. Juni 2024 auf insgesamt EUR 4,2 Mrd. (31. Dezember 2023: EUR 4,2 Mrd.). Die liquiden Mittel betrugen EUR 767,9 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, reduzierte sich auf EUR 3,4 Mrd. (31. Dezember 2023: EUR 3,5 Mrd.).

Entwicklung des Netto-LTV der IMMOFINANZ Group



Berechnung Netto-LTV der IMMOFINANZ Group per 30. Juni 2024

Werte in TEUR

| | |
|---|-------------|
| Finanzverbindlichkeiten | 4.208.540,3 |
| Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten ¹ | 45.807,9 |
| - Liquide Mittel | 766.091,4 |
| Buchwerte der Immobilien | 8.395.512,9 |
| Netto-LTV in % | 41,6 |

¹ Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten abzüglich zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ Group inklusive Derivate lagen per 30. Juni 2024 bei 2,97% p.a. (31. Dezember 2023: 2,86% p.a.). Die Hedging-Quote lag bei hohen 96,2% (31. Dezember 2023: 95,1%).

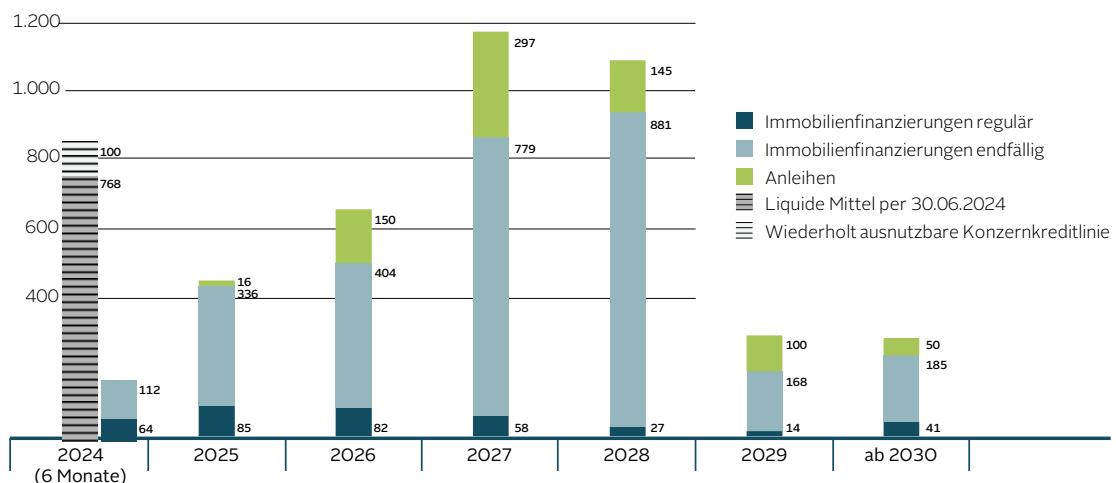
Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group lag bei 3,6 Jahren. Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group (inklusive S IMMO) per 30. Juni 2024 geordnet nach Jahren.

* Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 gemäß neuer Berechnungsformel (siehe Tabelle Berechnung Netto-LTV) von 42,1% auf 42,5% angepasst

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group

nach Geschäftsjahren per 30. Juni 2024, in MEUR



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

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

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 30. Juni 2024 setzten sich diese wie folgt zusammen:

| Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten | Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30.06.2024 | Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹ |
|---|---|---|
| Unternehmensanleihe IMMOFINANZ | 238.321,9 | 2,50 |
| Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten ² | 1.787.669,0 | 3,29 |
| S IMMO | 2.173.154,0 | 2,77 |
| IMMOFINANZ Group | 4.199.144,9 | 2,97 |

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

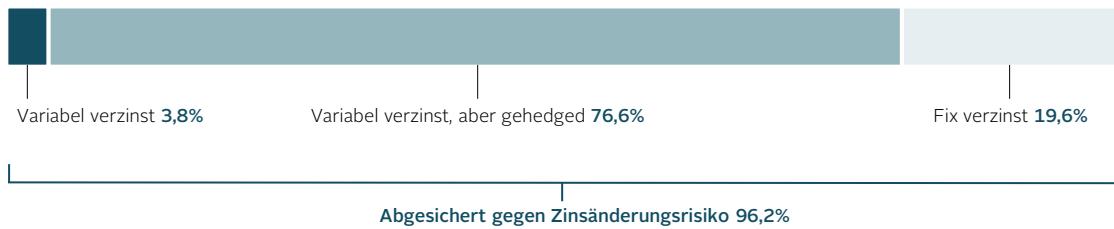
² Inklusive IFRS 5; exklusive Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2024 auf EUR 4.199,1 Mio. Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. Die IMMOFINANZ Group setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

Derivate

Zur Absicherung gegen Zinserhöhungen setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 30. Juni 2024 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 3.240,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 3.108,3 Mio.).

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 30. Juni 2024



Anleihen der IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group wies zum 30. Juni 2024 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 758,4 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 858,4 Mio.) aus. Zum Halbjahr 2024 entfielen davon EUR 237,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 237,8 Mio.) auf die IMMOFINANZ.

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

| Verpflichtung | Grenzwert in % | Wert per 30.06.2024 in % |
|--|----------------|--------------------------|
| Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) ¹ | Max. 60,0 | 42,5 |
| Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) ¹ | Max. 45,0 | 34,9 |
| Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio) | Min. 150,0 | 230,3 |

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

Geschäftsleitung

Das 1. Halbjahr 2024 erwies sich für die IMMOFINANZ Group als operativ erfolgreich. Dies ist vor allem auf Immobilienankäufe und höhere Like-for-like-Mieterlöse zurückzuführen. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 13,0% auf EUR 292,5 Mio. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe legten auch die Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ (ohne S IMMO) um solide 5,1% Year-to-Date zu. Treibende Faktoren waren dabei vor allem die Indexierung der Mietverträge aufgrund der weiterhin hohen Inflation und eine positive Entwicklung der Umsatzmieten.

Das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 249,8 Mio. um 15,2% über dem Vorjahreswert und das operative Ergebnis verbesserte sich deutlich um 88,0% auf EUR 221,9 Mio. Der FFO 1 nach Steuern konnte im Vergleich zum Vorjahr um 46,6% auf EUR 149,9 Mio. (Q1–2 2023: EUR 102,2 Mio.*) gesteigert werden.

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) beliefen sich auf EUR -81,6 Mio. nach EUR -197,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Sie spiegeln damit das weiterhin volatile Marktumfeld wider. Das Finanzergebnis verbesserte sich auf EUR -41,7 Mio. (Q1–2 2023: EUR -72,8 Mio.). Dies resultierte vor allem aus unbaren Bewertungseffekten von Zinsderivaten für das 1. Halbjahr 2024. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ Group einen Konzerngewinn von EUR 43,0 Mio.

Gewinn- und Verlustrechnung

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|--|----------------|-----------------|
| Mieterlöse | 292.546 | 258.927 |
| Ergebnis aus Asset Management | 249.806 | 216.819 |
| Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 3.429 | 1.461 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 5.482 | -52.994 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | -251 | -3.990 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4.594 | 4.502 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -41.152 | -47.753 |
| Operatives Ergebnis | 221.908 | 118.045 |
| Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte | -82.481 | -191.049 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 139.427 | -73.004 |
| Finanzergebnis | -41.714 | -72.797 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | 97.713 | -145.801 |
| Konzernergebnis | 42.988 | -144.506 |

Die IMMOFINANZ Group setzte im 1. Halbjahr 2024 ihre strategischen Immobilienverkäufe (Asset und Share Deals) im Volumen von insgesamt EUR 446,6 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Österreich, Kroatien, Polen und Deutschland. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen drehte mit EUR 5,5 Mio. ins Plus nachdem es im Vorjahreszeitraum durch einen Einmaleffekt vor allem aufgrund der ergebniswirksamen Ausbuchung von historischen Fremdwährungseffekten als Folge der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei belastet gewesen war (Q1–2 2023: EUR -53,0 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung verbesserte sich auf EUR -0,3 Mio. (Q1–2 2023: EUR -4,0 Mio.) und reflektiert positive Bewertungseffekte sowie niedrigere Aufwendungen für Immobilienentwicklungen.

* Vergleichswert zum Q1–2 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst (siehe Tabelle Funds from Operations).

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich auf EUR -41,2 Mio. (Q1–2 2023: EUR -47,8 Mio.) nachdem das Vorjahr durch Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten in Rumänien negativ beeinflusst gewesen war. Das operative Ergebnis stieg damit deutlich um 88,0% auf EUR 221,9 Mio. (Q1–2 2023: EUR 118,0 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte belief sich auf EUR -82,5 Mio. nach EUR -191,0 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertminderungen entsprachen -1,1% der Buchwerte des Immobilienvermögens der IMMOFINANZ Group per Ende Juni 2024. Das Portfolio der S IMMO wurde um EUR -54,1 Mio. (-1,6% der Buchwerte) und die Bürogebäude der IMMOFINANZ um EUR -28,6 Mio. (-1,6% der Buchwerte) abgewertet. Gegenläufig wirkten sich positive Effekte im Einzelhandelsportfolio der IMMOFINANZ mit EUR 5,9 Mio. (0,2% der Buchwerte) aus. Weitere Details dazu im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag damit bei EUR 139,4 Mio. nachdem es im 1. Halbjahr 2023 aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses EUR -73,0 Mio. betragen hatte.

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich vor allem infolge gestiegener Finanzierungsvolumina auf EUR -111,5 Mio. (Q1–2 2023: EUR -104,3 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis verbesserte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR 28,7 Mio. (Q1–2 2023: EUR -18,2 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum im 1. Halbjahr 2024 gestiegen waren. Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich ebenfalls positiv und trugen zum Finanzierungsertrag im Ausmaß von EUR 48,4 Mio. (Q1–2 2023: EUR 42,3 Mio.) bei.

Das Finanzergebnis lag somit bei EUR -41,7 Mio. nach EUR -72,8 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR 97,7 Mio. (Q1–2 2023: EUR -145,8 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR -54,7 Mio. (Q1–2 2023: EUR 1,3 Mio.). Darin enthalten ist ein latenter Steueraufwand von EUR -22,4 Mio. Das Konzernergebnis lag somit bei EUR 43,0 Mio. (Q1–2 2023: EUR -144,5 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR 0,19 (Q1–2 2023: EUR -0,59).

Funds from Operations (FFO)

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|---|----------------|-----------------|
| Konzernergebnis | 42.988 | -144.506 |
| Latente Ertragsteuern | 22.387 | -44.160 |
| Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte | 82.481 | 191.049 |
| Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | -340 | 2.367 |
| Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten | -29.347 | 17.563 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | -5.482 | 52.994 |
| Abschreibung von selbst genutzten Immobilien im Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien ausgewiesen | 4.606 | 6.496 |
| Wechselkursveränderungen | 8.007 | -4.866 |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | 7.049 | 3.342 |
| Laufende Einkommensteuer Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen | 17.589 | 21.965 |
| FFO 1 nach Steuern¹ | 149.938 | 102.244 |

¹ Vergleichswert zum Q1–2 2023 wurde angepasst.

Der nachhaltige FFO 1 nach Steuern der IMMOFINANZ Group erhöhte sich um 46,6% auf EUR 149,9 Mio. nach EUR 102,2 Mio.* im Vorjahreszeitraum.

Die Berechnungsmethode des FFO 1 wurde innerhalb der Gruppe vereinheitlicht und wird nun nach Steuern dargestellt. Der Vergleichswert des Vorjahres wurde entsprechend angepasst.

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR | 30.06.2024 | in % | 31.12.2023 | in % |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|
| Immobilienvermögen | 7.796.548 | | 7.830.746 | |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 83.510 | | 142.960 | |
| Selbst genutzte Immobilien | 230.497 | 87,3 | 229.634 | 87,7 |
| Immobilienvorräte | 4.837 | | 4.841 | |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ¹ | 286.648 | | 258.577 | |
| Sonstige Vermögenswerte | 235.785 | 2,4 | 219.207 | 2,3 |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen | 26.101 | 0,3 | 33.151 | 0,3 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 194.629 | 2,0 | 233.682 | 2,4 |
| Liquide Mittel | 766.091 | 8,0 | 697.119 | 7,2 |
| Aktiva | 9.624.646 | 100,0 | 9.649.917 | 100,0 |
| Eigenkapital | 4.592.047 | 47,7 | 4.563.084 | 47,3 |
| Finanzverbindlichkeiten | 4.208.540 | 43,7 | 4.283.531 | 44,4 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 262.194 | 2,7 | 289.951 | 3,0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 175.193 | 1,8 | 117.744 | 1,2 |
| Latente Steuerschulden | 386.672 | 4,0 | 395.607 | 4,1 |
| Passiva | 9.624.646 | 100,0 | 9.649.917 | 100,0 |

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

Die Bilanzsumme der IMMOFINANZ Group lag per 30. Juni 2024 bei EUR 9,6 Mrd. Davon entfielen EUR 8,4 Mrd. oder 87,3% auf das gesamte Immobilienportfolio. Der leichte Rückgang im Immobilienvermögen im Vergleich zum Jahresende 2023 ist vor allem auf strategiekonforme Verkäufe zurückzuführen. Die Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich infolge der Rückzahlung einer Anleihe der S IMMO.

Die selbst genutzten Immobilien in Höhe von EUR 230,5 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 229,6 Mio.) umfassen Hotels der S IMMO. Diese Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben.

Mit einer Eigenkapitalquote von 47,7% (31. Dezember 2023: 47,3%) und liquiden Mitteln von EUR 767,9 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel) weist die IMMOFINANZ Group eine sehr solide Bilanzstruktur auf.

* Vergleichswert zum Q1–2 2023 gemäß neuer Berechnungsformel (siehe Tabelle Funds from Operations) von EUR 140,9 Mio. auf EUR 102,2 Mio. angepasst.

EPRA-Finanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ Group veröffentlicht detaillierte Angaben zu ihren EPRA-Finanzkennzahlen entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA). Die genaue Beschreibung der Kennzahlen befinden sich auf der Website der EPRA (www.epra.com).

EPRA-Nettovermögenswert der IMMOFINANZ Group

Bei den Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen) werden ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vorgenommen, um den Stakeholdern möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden des Immobilienunternehmens in verschiedenen Szenarien bereitzustellen. Der Net Tangible Assets nach EPRA ist als die relevanzteste Kennzahl für die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group anzusehen und dient daher als primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert.

EPRA-NAV-Kennzahlen der IMMOFINANZ Group

| Werte in TEUR | 30.06.2024 | | | 31.12.2023 | | |
|---|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Net Reinstatement Value (NRV) | Net Tangible Assets (NTA) | Net Disposal Value (NDV) | Net Reinstatement Value (NRV) | Net Tangible Assets (NTA) | Net Disposal Value (NDV) |
| IFRS-Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile | 3.704.757 | 3.704.757 | 3.704.757 | 3.669.797 | 3.669.797 | 3.669.797 |
| Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven | 3.704.757 | 3.704.757 | 3.704.757 | 3.669.797 | 3.669.797 | 3.669.797 |
| Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten | -161.069 | -161.069 | - | -123.064 | -123.064 | - |
| Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente | 34.789 | 34.789 | - | 9.993 | 9.993 | - |
| Latente Steuern auf Immobilienvermögen | 353.259 | 265.123 | - | 388.890 | 262.934 | - |
| Firmenwerte | -18.967 | -18.967 | -18.967 | -19.312 | -19.312 | -19.312 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | - | -1.590 | - | - | -1.233 | - |
| Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten | - | - | 135.936 | - | - | 35.028 |
| Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten | - | - | -31.265 | - | - | -8.407 |
| Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten | 269.195 | 74.307 | 0 | 270.036 | 64.643 | 0 |
| EPRA-NAV-Kennzahlen | 4.181.963 | 3.897.349 | 3.790.460 | 4.196.339 | 3.863.757 | 3.677.106 |
| Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück | 137.974.126 | 137.974.126 | 137.974.126 | 137.974.126 | 137.974.126 | 137.974.126 |
| EPRA-NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR | 30,31 | 28,25 | 27,47 | 30,41 | 28,00 | 26,65 |

Der EPRA-NTA je Aktie verbesserte sich per 30. Juni 2024 aufgrund des höheren Eigenkapitals um 0,9% auf EUR 28,25 nach EUR 28,00 per Ende Dezember 2023.

Der IFRS-Buchwert je Aktie erhöhte sich um 1,0% auf EUR 26,85 (31. Dezember 2023: EUR 26,60).*

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2024 und Q1–2 2023: 137.974.126

EPRA-Ergebnis je Aktie der IMMOFINANZ Group

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|--|----------------|-----------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück | 137.974 | 137.974 |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile | 45.150 | -115.197 |
| Neubewertung von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen und sonstige Effekte | 82.134 | 193.231 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | -5.484 | 52.993 |
| Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen | 0 | 186 |
| Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten | -27.380 | 18.723 |
| Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen | -10.434 | -52.835 |
| EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile | -13.726 | -23.729 |
| EPRA-Ergebnis | 70.260 | 73.372 |
| EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR | 0,51 | 0,53 |
| Unternehmensspezifische Anpassungen | | |
| Fremdwährungsgewinne und -verluste | 8.007 | -4.865 |
| Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen | -1.529 | 710 |
| EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile für unternehmensspezifische Anpassungen | -2.754 | 52 |
| EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen | 73.983 | 69.270 |
| EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR | 0,54 | 0,50 |

Das EPRA-Ergebnis je Aktie betrug im 1. Halbjahr 2024 EUR 0,51, nach EUR 0,53 im Vorjahrszeitraum. Nach unternehmensspezifischer Bereinigung erhöhte sich das Ergebnis je Aktie auf EUR 0,54 (Q1–2 2023: EUR 0,50), was einem Plus von 7,2% entspricht. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die starke operative Performance in den ersten sechs Monaten 2024 zurückzuführen.

EPRA-Nettoanfangsrendite der IMMOFINANZ Group

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Immobilienvermögen | 8.021.190 | 7.578.180 |
| Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen | | |
| Abzüglich unbebauter Grundstücke | -99.340 | -127.230 |
| Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen | | |
| Gesamtmobilienvermögen | 7.921.850 | 7.450.950 |
| Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten | 176.245 | 165.769 |
| Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien | 8.098.095 | 7.616.718 |
| Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet | 585.088 | 517.852 |
| Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen | -24.441 | -33.149 |
| Nettomieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet | 560.647 | 484.703 |
| Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen | 16.416 | 15.890 |
| „Topped-up“-Nettojahresmiete | 577.063 | 500.593 |
| EPRA Net Initial Yield in % | 6,9 | 6,4 |
| EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in % | 7,1 | 6,6 |

Die EPRA-Nettoanfangsrendite erhöhte sich auf 6,9% und „Topped-up“ auf 7,1%, was im Wesentlichen der positiven Entwicklung der Mieterlöse im 1. Halbjahr 2024 geschuldet ist.

EPRA-Kostenquote der IMMOFINANZ Group

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen | -27.667 | -28.044 |
| Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden | -10.807 | -10.035 |
| EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten) | -38.474 | -38.079 |
| Leerstandsaufwand | -3.272 | -4.306 |
| EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten) | -35.202 | -33.773 |
| Bruttomieteinträge inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile | 292.546 | 258.927 |
| Abzüglich Servicegebühren und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinträge | 5.510 | 5.432 |
| Bruttomieteinträge | 287.036 | 253.495 |
| EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in % | 13,4 | 15,0 |
| EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in % | 12,3 | 13,3 |

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich auf 13,4% (Q1–2 2023: 15,0%). Exklusive direkter Leerstandskosten reduzierten sie sich auf 12,3% nach 13,3% im Vorjahrszeitraum. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf höhere Mieterlöse bei gleichbleibenden Aufwendungen zurückzuführen.

Bei der Berechnung der EPRA-Kostenquote aktiviert die IMMOFINANZ Group 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 der IMMOFINANZ Group

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Akquisitionen | 464.563 | 188.565 |
| Projektentwicklungen | 15.295 | 33.534 |
| Immobilienvermögen | 19.497 | 13.169 |
| davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche | 19.001 | 11.439 |
| davon Mieteranreize | 496 | 1.730 |
| EPRA-Investitionsausgaben | 499.354 | 235.268 |

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

Die EPRA-Investitionsausgaben der IMMOFINANZ Group stiegen im 1. Halbjahr 2024 deutlich auf EUR 499,4 Mio., was im Wesentlichen auf den Erwerb eines Portfolios in Tschechien durch die S IMMO zurückzuführen ist.

Die Investitionen im 1. Halbjahr 2024 betrafen vor allem Bestandsimmobilien in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group sowie mehrere Projektentwicklungen der Marke STOP SHOP in Kroatien.

Für weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“.

EPRA-Loan-to-Value der IMMOFINANZ Group

| Werte in TEUR | 30.06.2024 | | 31.12.2023 | |
|---|------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | IMMOFINANZ AG | S IMMO AG (50,0% + 1 Aktie) | Gesamt (anteilig) | Gesamt (anteilig) |
| Zuzüglich: | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne Verbindlichkeiten | 1.788.797 | 856.638 | 2.645.435 | 2.691.723 |
| Wertpapiere und IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten | 56.998 | 0 | 56.998 | 56.240 |
| Anleihen | 237.800 | 260.299 | 498.099 | 548.099 |
| Sonstige Verbindlichkeiten (netto) | 0 | 23.311 | 23.311 | 37.507 |
| Abzüglich: | | | | |
| Liquide Mittel | 421.678 | 173.712 | 595.390 | 477.560 |
| Nettoverschuldung (a) | 1.661.917 | 966.535 | 2.628.452 | 2.856.009 |
| Zuzüglich: | | | | |
| Selbst genutzte Immobilien | 0 | 115.248 | 115.248 | 114.817 |
| Immobilienvermögen (Verkehrswert) | 4.514.517 | 1.677.977 | 6.192.494 | 6.224.145 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 13.760 | 133.180 | 146.940 | 213.615 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 66.800 | 0 | 66.800 | 126.450 |
| Forderungen (netto) | 11.103 | 0 | 11.103 | 0 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 449 | 0 | 449 | 667 |
| Immobilienvermögen (gesamt) (b) | 4.606.629 | 1.926.405 | 6.533.034 | 6.679.695 |
| EPRA-Loan-to-Value in % (a/b) | 36,1 | 50,2 | 40,2 | 42,8 |

Der Loan to Value bestimmt den Prozentsatz der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien. Der EPRA-LTV belief sich per Ende Juni 2024 auf 40,2%.

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

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

EPRA-Leerstandsquote der IMMOFINANZ Group

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

| Bestandsimmobilien | 30.06.2024 | | | | 31.12.2023 |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--|
| | Vermietbare Fläche in m ² | Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR | Marktmiete gesamt/Monat in MEUR | EPRA-Leerstandsquote in % | EPRA-Leerstandsquote in % ¹ |
| Österreich | 89.109 | 0,0 | 1,1 | 1,6 | 0,9 |
| Deutschland | 87.652 | 0,4 | 2,1 | 17,9 | 22,4 |
| Polen | 400.307 | 0,2 | 6,1 | 3,9 | 3,6 |
| Tschechien | 383.404 | 0,2 | 5,2 | 3,7 | 3,1 |
| Ungarn | 169.268 | 0,0 | 1,6 | 1,8 | 0,6 |
| Rumänien | 351.114 | 0,5 | 5,1 | 8,9 | 8,2 |
| Slowakei | 259.706 | 0,1 | 2,9 | 5,0 | 5,2 |
| Adriatic ² | 379.738 | 0,0 | 3,6 | 0,4 | 0,6 |
| S IMMO | 1.446.086 | 2,3 | 19,8 | 11,8 | 11,7 |
| IMMOFINANZ Group | 3.566.384 | 3,8 | 47,5 | 8,0 | 7,8 |

¹ Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde angepasst und wird nun inklusive S IMMO dargestellt.

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

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

| Bestandsimmobilien | 30.06.2024 | | | | 31.12.2023 |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--|
| | Vermietbare Fläche in m ² | Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR | Marktmiete gesamt/Monat in MEUR | EPRA-Leerstandsquote in % | EPRA-Leerstandsquote in % ¹ |
| Büro | 599.625 | 1,0 | 10,0 | 10,0 | 11,3 |
| davon myhive | 391.209 | 0,5 | 6,5 | 7,7 | 8,7 |
| davon Büro Sonstige | 208.415 | 0,5 | 3,5 | 14,2 | 15,5 |
| Einzelhandel | 1.509.434 | 0,5 | 17,6 | 2,7 | 1,5 |
| davon VIVO!/Shopping Center | 359.965 | 0,3 | 6,4 | 4,5 | 2,3 |
| davon STOP SHOP/Retail Park | 1.021.846 | 0,2 | 10,0 | 1,8 | 1,1 |
| davon Einzelhandel Sonstige | 127.623 | 0,0 | 1,1 | 0,5 | 0,4 |
| Sonstige | 11.240 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 |
| S IMMO | 1.446.086 | 2,3 | 19,8 | 11,8 | 11,7 |
| IMMOFINANZ Group | 3.566.384 | 3,8 | 47,5 | 8,0 | 7,8 |

¹ Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde angepasst und wird nun inklusive S IMMO dargestellt.

Die EPRA-Leerstandsquote der IMMOFINANZ Group belief sich zum 30. Juni 2024 auf 8,0% (31. Dezember 2023: 7,8%). Dabei reduzierte sich der Leerstand im Bürobereich auf 10,0%, was überwiegend auf immobilienspezifische Faktoren (gestiegener Vermietungsgrad in Deutschland) zurückzuführen ist. Das Einzelhandelsportfolio lag bei 2,7%, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,8% den geringsten Leerstand aufwiesen und nahezu voll vermietet waren. Für weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“.

Risikobericht

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

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation im 1. Halbjahr 2024 jedoch als erhöht einzustufen. Diese Einschätzung basiert insbesondere auf den makroökonomischen Rahmenbedingungen und dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld.

Risiken im 1. Halbjahr 2024

Wesentliche Markt- und immobilienspezifische Risiken

Das langsame Wachstum der Weltwirtschaft sowie hartnäckig anhaltende Unsicherheitsfaktoren beeinträchtigen die Stimmung in der Wirtschaft deutlich. Vor allem für exportorientierte Branchen ist eine Verbesserung der Lage derzeit nicht absehbar. Dies hat eine spürbare Zurückhaltung bei Investitionen zur Folge, die sich auch auf den Immobilienbereich erstreckt. Die abwartende Haltung von Investoren hinsichtlich Immobilieninvestments ist derzeit vor allem im CEE- und SEE-Raum deutlich spürbar. Ebenso bleibt die Nachfrage nach Neuflächen im Bürobereich weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Die IMMOFINANZ Group setzt in diesem Umfeld ihre Strategie der Mieterbindung erfolgreich fort. Weiterhin liegt der Leerstand im Bestandsportfolio unter den Durchschnittswerten des Marktes. Im Einzelhandel wiederum sorgt eine robuste Konsumnachfrage für eine stabile Vermietungssituation. Die Fokussierung auf Fachmärkte und kleinere Shopping Center ermöglicht es, den Vermietungsgrad trotz Insolvenzen im Einzelhandel zu halten. Dank der Erholung des Tourismus von der Coronapandemie erfreuen sich derzeit Hotels wieder eines stärkeren Investoreninteresses. Die Zurückhaltung bei neuen Hotelprojekten in den letzten Jahren trägt auch zur Steigerung der Profitabilität in diesem Sektor bei.

Spürbaren Einfluss auf die Immobilienbranche haben die neuen Regularien im Zusammenhang mit dem Green Deal der EU. Derzeit stehen noch die EU-Taxonomieverordnung und die Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen im Vordergrund, jedoch werfen die Einbeziehung der Immobilienbranche in den Europäischen Emissionszertifikatehandel und die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bereits ihre Schatten voraus. Während derzeit noch von ESG-konformen Gebäuden gesprochen wird, steigen die energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand kontinuierlich. In den kommenden Jahren werden daher signifikante Investitionen in den Gebäudebestand notwendig werden. Die IMMOFINANZ Group setzt in diesem Zusammenhang die Errichtung von Photovoltaikanlagen fort. Für die kommenden Jahre sind zudem Investitionen in die Digitalisierung und die Sanierung des Gebäudebestands geplant.

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Derzeit leidet die Immobilienbranche noch unter dem rasch gestiegenen Zinsniveau. Durch das Nachziehen der Mietrenditen und Marktwerte ist jedoch eine Verbesserung der Ertragslage in der Branche absehbar. Die IMMOFINANZ Group ist dank ihres ausgeglichenen Bestandsportfolios und ihrer ausgewogene Kapitalstruktur zudem weniger stark vom Zinsanstieg betroffen als andere Marktteilnehmer. Aufgrund des Ukrainekriegs besteht derzeit ein ausgeprägtes Sanktionsregime. Die IMMOFINANZ Group hat ihre Bemühungen im Zusammenhang mit Korruptionsbekämpfung und Geldwäsche vor diesem Hintergrund deutlich verstärkt. Prozessuale Änderungen und neue interne Richtlinien tragen zur Reduktion von Risiken in diesem Bereich bei.

Die IMMOFINANZ Group ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch rechtlichen und steuerlichen Risiken, Organisationsrisiken und sonstigen Risiken ausgesetzt. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 blieben diese im Wesentlichen unverändert.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden im Konzernzwischenabschluss in Kapitel 7 bzw. Kapitel 8 erläutert.

Wien, am 28. August 2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Pavel Měchura

Konzernzwischenabschluss

| | |
|--|----|
| Konzernbilanz..... | 34 |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung..... | 35 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung..... | 36 |
| Konzern-Geldflussrechnung | 37 |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung..... | 38 |
| Konzernanhang | 40 |
| 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze | 40 |
| 2. Konsolidierungskreis..... | 41 |
| 3. Informationen zu den Geschäftssegmenten | 43 |
| 4. Erläuterungen zur Konzernbilanz | 49 |
| 5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 55 |
| 6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten..... | 59 |
| 7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen | 62 |
| 8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | 63 |
| Erklärung des Vorstands | 64 |

Konzernbilanz

| Werte in TEUR | Anhang | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Immobilienvermögen | 4.1 | 7.796.548 | 7.830.746 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 4.2 | 83.510 | 142.960 |
| Selbst genutzte Immobilien | 4.3 | 230.497 | 229.634 |
| Sonstige Sachanlagen | | 8.965 | 9.990 |
| Immaterielle Vermögenswerte | | 20.558 | 20.547 |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen | 4.4 | 26.101 | 33.151 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 4.5 | 24.604 | 30.897 |
| Steuererstattungsansprüche | | 5 | 5 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | | 178.937 | 164.119 |
| Latente Steuererstattungsansprüche | | 7.463 | 6.630 |
| Langfristiges Vermögen | | 8.377.188 | 8.468.679 |
| | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 4.5 | 170.025 | 202.785 |
| Steuererstattungsansprüche | | 15.699 | 17.664 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | | 4.158 | 252 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 4.6 | 286.648 | 258.577 |
| Immobilienvorräte | | 4.837 | 4.841 |
| Liquide Mittel | | 766.091 | 697.119 |
| Kurzfristiges Vermögen | | 1.247.458 | 1.181.238 |
| | | | |
| Aktiva | | 9.624.646 | 9.649.917 |
| | | | |
| Grundkapital | | 138.670 | 138.670 |
| Kapitalrücklagen | | 4.825.650 | 4.825.650 |
| Eigene Aktien | | -10.149 | -10.149 |
| Kumuliertes übriges Eigenkapital | | -135.267 | -127.784 |
| Erwirtschaftete Ergebnisse | | -1.114.147 | -1.156.590 |
| Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG | | 3.704.757 | 3.669.797 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 887.290 | 893.287 |
| Eigenkapital | 4.7 | 4.592.047 | 4.563.084 |
| | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 4.8 | 3.578.502 | 3.850.773 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 4.9 | 58.987 | 92.348 |
| Steuerschulden | | 74 | 77 |
| Rückstellungen | | 32.641 | 31.044 |
| Latente Steuerschulden | | 386.672 | 395.607 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | 4.056.876 | 4.369.849 |
| | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 4.8 | 630.038 | 432.758 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 4.9 | 203.207 | 197.603 |
| Steuerschulden | | 72.455 | 49.443 |
| Rückstellungen | | 7.522 | 11.245 |
| Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten | 4.6 | 62.501 | 25.935 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 975.723 | 716.984 |
| | | | |
| Passiva | | 9.624.646 | 9.649.917 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| Werte in TEUR | Anhang | Q2 2024 | Q1–2 2024 | Q2 2023 | Q1–2 2023 |
|--|------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Mieterlöse | 5.1 | 149.388 | 292.546 | 130.504 | 258.927 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | | 50.239 | 98.788 | 49.803 | 103.254 |
| Sonstige Umsatzerlöse | | 751 | 1.243 | 78 | 1.404 |
| Umsatzerlöse aus Asset Management | | 200.378 | 392.577 | 180.385 | 363.585 |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen | 5.2 | -12.751 | -27.667 | -13.628 | -28.044 |
| Betriebskostenaufwendungen | | -57.781 | -115.104 | -54.874 | -118.722 |
| Ergebnis aus Asset Management | | 129.846 | 249.806 | 111.883 | 216.819 |
| Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 5.3 | 19.699 | 33.807 | 18.037 | 31.387 |
| Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 5.3 | -16.667 | -30.378 | -15.914 | -29.926 |
| Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 5.3 | 3.032 | 3.429 | 2.123 | 1.461 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 5.4 | 5.128 | 5.482 | -47.909 | -52.994 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | 5.5 | 224 | -251 | -2.631 | -3.990 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 5.6 | 1.257 | 4.594 | 1.709 | 4.502 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 5.7 | -21.835 | -41.152 | -29.589 | -47.753 |
| Operatives Ergebnis | | 117.652 | 221.908 | 35.586 | 118.045 |
| Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte | 5.8 | -71.896 | -82.481 | -185.960 | -191.049 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | | 45.756 | 139.427 | -150.374 | -73.004 |
| Finanzierungsaufwand | | -61.733 | -111.525 | -64.495 | -104.330 |
| Finanzierungsertrag | | 27.474 | 48.406 | 31.771 | 42.330 |
| Wechselkursveränderungen | | 2.597 | -8.007 | 844 | 4.866 |
| Sonstiges Finanzergebnis | | 11.813 | 28.691 | 6.596 | -18.218 |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | | 462 | 721 | 1.000 | 2.555 |
| Finanzergebnis | 5.9 | -19.387 | -41.714 | -24.284 | -72.797 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | | 26.369 | 97.713 | -174.658 | -145.801 |
| Laufende Ertragsteuern | | -22.034 | -32.338 | -12.213 | -42.865 |
| Latente Ertragsteuern | | -11.018 | -22.387 | 23.925 | 44.160 |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen | | -6.683 | 42.988 | -162.946 | -144.506 |
| Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Konzernergebnis | | -6.683 | 42.988 | -162.946 | -144.506 |
| davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG | | -9.773 | 45.150 | -138.247 | -115.197 |
| davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile | | 3.090 | -2.162 | -24.699 | -29.309 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | | -0,16 | 0,19 | -0,75 | -0,59 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | | -0,16 | 0,19 | -0,75 | -0,59 |

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

| Werte in TEUR | Anhang | Q2 2024 | Q1-2 2024 | Q2 2023 | Q1-2 2023 |
|---|--------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Konzernergebnis | | -6.683 | 42.988 | -162.946 | -144.506 |
| Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar) | | | | | |
| Differenzen aus der Währungsumrechnung | | -11.294 | -11.567 | 47.943 | 50.105 |
| davon Änderungen im Geschäftsjahr | | -9.404 | -8.097 | -593 | 1.569 |
| davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust | | -1.890 | -3.470 | 48.536 | 48.536 |
| Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar) | | -11.294 | -11.567 | 47.943 | 50.105 |
| Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar) | | | | | |
| Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten | | -875 | -880 | 1.349 | 1.366 |
| davon Änderungen im Geschäftsjahr | | -1.098 | -1.105 | 1.753 | 1.822 |
| davon Ertragsteuern | | 223 | 225 | -404 | -456 |
| Neubewertung von selbst genutzten Immobilien | | 2.746 | 4.342 | 2.915 | 5.584 |
| davon Änderungen im Geschäftsjahr | | 3.242 | 4.996 | 3.471 | 6.632 |
| davon Ertragsteuern | | -496 | -654 | -556 | -1.048 |
| Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar) | | 1.871 | 3.462 | 4.264 | 6.950 |
| Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern | | -9.423 | -8.105 | 52.207 | 57.055 |
| Gesamtkonzernergebnis | | -16.106 | 34.883 | -110.739 | -87.451 |
| davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG | | -14.222 | 37.654 | -86.481 | -57.811 |
| davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile | | -1.884 | -2.771 | -24.258 | -29.640 |

Konzern-Geldflussrechnung

| Werte in TEUR | Anhang | Q1-2 2024 | Q1-2 2023 |
|--|--------|-----------------|-----------------|
| Konzernergebnis vor Steuern | | 97.713 | -145.801 |
| Neubewertungen von Immobilienvermögen | | 81.598 | 197.194 |
| Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen | | 0 | 186 |
| Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten | | 878 | -290 |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | | -721 | -2.739 |
| Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten | | -21.340 | 13.992 |
| Zinsensaldo | | 69.135 | 67.074 |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung | | -5.637 | 45.845 |
| Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen | | -35.410 | 3.280 |
| Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern | | 186.216 | 178.741 |
| Gezahlte Ertragsteuern | | -5.262 | -7.061 |
| Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern | | 180.954 | 171.680 |
| Veränderung von Immobilenvorräten | | 3 | 0 |
| Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen | | 13.424 | 14.256 |
| Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten | | -46.863 | -15.280 |
| Veränderungen von Rückstellungen | | 38.316 | 9.304 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | 185.834 | 179.960 |
| Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen | | -51.969 | -45.533 |
| Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel | | -411.979 | -145.597 |
| Auszahlungen für Erwerbe von Tochterunternehmen von nahestehenden Unternehmen | | 0 | -125.714 |
| Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel | | 233.660 | 232.016 |
| Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten | | -1.095 | -2.409 |
| Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen | | 111.945 | 225.321 |
| Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zahlenden Forderungsposten | | 0 | -6.174 |
| Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | | 7.770 | 5.897 |
| Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten | | 8.493 | 1.468 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | | -103.175 | 139.275 |
| Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel | | 353.755 | 290.133 |
| Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel | | -294.598 | -506.686 |
| Derivate | | 33.336 | 12.953 |
| Gezahlte Zinsen | | -102.567 | -67.023 |
| Ausschüttung/Dividende | | -4.649 | 0 |
| Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern | | -746 | 0 |
| Sonstige Veränderungen im Eigenkapitalspiegel | | -1 | 0 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | | -15.470 | -270.623 |
| Währungsdifferenzen | | 3.578 | -4.135 |
| Veränderung der liquiden Mittel | | 70.767 | 44.477 |
| Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert) | | 697.119 | 652.750 |
| Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen | | 0 | 31.946 |
| Anfangsbestand an liquiden Mitteln | | 697.119 | 684.696 |
| Endbestand an liquiden Mitteln | | 767.886 | 729.173 |
| Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen | 4.6 | 1.795 | 288 |
| Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert) | | 766.091 | 728.885 |

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

| Werte in TEUR | Anhang | Grundkapital | Kapital- rücklagen | Eigene Aktien |
|---|--------|----------------|-----------------------|----------------|
| Stand zum 31. Dezember 2023 | | 138.670 | 4.825.650 | -10.149 |
| Sonstiges Ergebnis | | | | |
| Konzernergebnis | | | | |
| Gesamtkonzernergebnis | | | | |
| Ausschüttung/Dividende | | | | |
| Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern | | | | |
| Stand zum 30. Juni 2024 | | 138.670 | 4.825.650 | -10.149 |
| | | | | |
| Stand zum 31. Dezember 2022 | | 138.670 | 4.825.650 | -10.149 |
| Sonstiges Ergebnis | | | | |
| Konzernergebnis | | | | |
| Gesamtkonzernergebnis | | | | |
| Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern | | | | |
| Stand zum 30. Juni 2023 | | 138.670 | 4.825.650 | -10.149 |

Kumulierte übriges Eigenkapital

| Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage | IAS-19- Rücklage | Rücklage Hedge Accounting | Neubewer- tungsrücklage IAS 16 | Währungs- umrechnungs- rücklage | Erwirtschaftete Ergebnisse | Nicht beherr- schende Anteile | Summe Eigenkapital |
|--|---------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| -2.431 | -388 | 0 | 5.932 | -130.897 | -1.156.590 | 893.287 | 4.563.084 |
| -484 | | | 2.171 | -9.183 | | -609 | -8.105 |
| -484 | | | 2.171 | -9.183 | 45.150 | -2.162 | 42.988 |
| 1 | | | 5 | 7 | | -2.771 | 34.883 |
| -2.914 | -388 | 0 | 8.108 | -140.073 | -1.114.147 | 887.290 | 4.592.047 |
| -2.756 | -383 | 0 | 0 | -183.061 | -977.748 | 951.329 | 4.741.552 |
| 657 | | | 5.584 | 51.145 | | -331 | 57.055 |
| 657 | | | 5.584 | 51.145 | -115.197 | -29.309 | -144.506 |
| -2.099 | -383 | 0 | 5.584 | -131.916 | -1.092.134 | 920.878 | 4.654.101 |

Konzernanhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2024 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2024 bis 30. Juni 2024 (1. Halbjahr 2024) in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses der IMMOFINANZ steht im Einklang mit IAS 34. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2023 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ. Ausgenommen davon ist die Berechnung der laufenden Steuerpositionen für die Zwischenabschlussperiode, für die der geschätzte tatsächliche Durchschnittssteuersatz des Konzerns Anwendung findet. Im Hinblick auf die Anwendung des Mindestbesteuerungsreformgesetzes, das seit dem 1. Januar 2024 gilt, wird derzeit eine Evaluierung der quantitativen Auswirkungen durchgeführt. Aufgrund der Komplexität der Ermittlungs- und Berechnungsmethode für laufende Steuern im Zwischenberichtszeitraum wurde zum 30. Juni 2024 keine Rückstellung gebildet.

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

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

2. Konsolidierungskreis

2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

| Konsolidierungskreis | Vollkonsolidierte Tochterunternehmen | Gemeinschaftsunternehmen at Equity | Assoziierte Unternehmen at Equity | Summe |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| Stand zum 31. Dezember 2023 | 282 | 1 | 9 | 292 |
| Erstmals einbezogene Unternehmen | | | | |
| Andere Erwerbe | 6 | 0 | 0 | 6 |
| Nicht mehr einbezogene Unternehmen | | | | |
| Verkäufe | -7 | 0 | 0 | -7 |
| Stand zum 30. Juni 2024 | 281 | 1 | 9 | 291 |
| davon ausländische Unternehmen | 201 | 0 | 2 | 203 |

2.2 Veräußerung von Tochterunternehmen

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die wesentlichen Bilanzpositionen sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen zusammengefasst dargestellt. Die Verkäufe betreffen im Wesentlichen eine Büroimmobilie in Wien und eine in Zagreb sowie mehrere Büroimmobilien des S IMMO Segments.

| Werte in TEUR | Q1-2 2024 |
|--|----------------|
| Immobilienvermögen (siehe 4.1) | 190.686 |
| Sonstige Sachanlagen | 262 |
| Firmenwerte | 345 |
| Andere Finanzinstrumente | 1.629 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 2.908 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.6) | 152.717 |
| Liquide Mittel | 9.033 |
| Finanzverbindlichkeiten | -157.390 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -3.629 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | -5.932 |
| Rückstellungen | -6.544 |
| Latente Steuerschulden | -14.420 |
| Veräußertes Nettovermögen | 169.666 |
| In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung | 172.206 |
| Offene Kaufpreisforderungen | 187 |
| Abzüglich veräußerten Nettovermögens | -169.666 |
| Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnungsrücklage in den Gewinn oder Verlust | 1.580 |
| Abgrenzung vorläufiges Endkonsolidierungsergebnis | 1.329 |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung | 5.636 |
| In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung | 172.206 |
| Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln | -9.033 |
| Nettozuflüsse an liquiden Mitteln | 163.173 |

2.3 Erwerb von Tochterunternehmen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie den in liquiden Mitteln bezahlten Kaufpreis und die im Zuge der Abwicklung der Ankäufe abgelösten Verbindlichkeiten. Es handelt sich dabei um Ankäufe von der CPI Property Group (siehe 7).

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 |
|---|------------------|
| Immobilienvermögen | 422.775 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 10.386 |
| Liquide Mittel | 1.364 |
| Finanzverbindlichkeiten | -235.740 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | -22.743 |
| Erworbenes Nettovermögen | 176.042 |
| | |
| In liquiden Mitteln bezahlter Kaufpreis | -176.042 |
| Abgelöste Verbindlichkeiten | -235.740 |
| Gesamte Gegenleistung | -411.782 |
| Abzüglich liquider Mittel | 1.364 |
| Nettoabfluss an liquiden Mitteln | -410.418 |

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt.

| Werte in TEUR | Österreich | | Deutschland | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Büro | 4.396 | 16.048 | 9.131 | 8.160 |
| Einzelhandel | 5.333 | 5.794 | 0 | 0 |
| Sonstige | 42 | 24 | 0 | 0 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten | 162 | 330 | 362 | 331 |
| Mieterlöse | 9.933 | 22.196 | 9.493 | 8.491 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 1.842 | 6.668 | 2.608 | 1.416 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 67 | 277 | 61 | 96 |
| Umsatzerlöse aus Asset Management | 11.842 | 29.141 | 12.162 | 10.003 |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen | -966 | -5.800 | -1.430 | -1.921 |
| Betriebskostenaufwendungen | -2.141 | -6.675 | -4.389 | -2.430 |
| Ergebnis aus Asset Management | 8.735 | 16.666 | 6.343 | 5.652 |
| Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 3.423 | -6.133 | -6 | -63 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | -131 | -3.853 | 0 | -17 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 188 | 168 | 221 | 979 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.099 | -999 | -979 | -907 |
| Operatives Ergebnis | 11.116 | 5.849 | 5.579 | 5.644 |
| Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte | 501 | -34.645 | 543 | -51.128 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 11.617 | -28.796 | 6.122 | -45.484 |
| | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| Immobilienvermögen | 237.805 | 263.924 | 468.700 | 467.600 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Firmenwerte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Selbst genutzte Immobilien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 0 | 152.717 | 0 | 0 |
| Immobilienvorräte | 0 | 0 | 4.485 | 4.485 |
| Segmentvermögen | 237.805 | 416.641 | 473.185 | 472.085 |
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Segmentinvestitionen | 1.096 | 16.779 | 363 | 4.187 |

| Werte in TEUR | Polen | | Tschechien | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Büro | 19.867 | 18.944 | 7.071 | 7.381 |
| Einzelhandel | 14.292 | 13.105 | 24.427 | 14.569 |
| Sonstige | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten | 2.155 | 1.878 | 0 | 164 |
| Mieterlöse | 36.314 | 33.927 | 31.498 | 22.114 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 15.624 | 14.306 | 1.399 | 5.076 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 470 | 492 | 67 | 24 |
| Umsatzerlöse aus Asset Management | 52.408 | 48.725 | 32.964 | 27.214 |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen | -4.586 | -3.760 | -1.339 | -1.382 |
| Betriebskostenaufwendungen | -17.433 | -16.235 | -2.023 | -5.030 |
| Ergebnis aus Asset Management | 30.389 | 28.730 | 29.602 | 20.802 |
| Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | -574 | -33 | -6 | -13 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | 874 | -274 | -24 | -37 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 250 | 100 | 516 | 183 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.727 | -1.204 | -1.154 | -1.174 |
| Operatives Ergebnis | 29.212 | 27.319 | 28.934 | 19.761 |
| Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte | -6.575 | -21.843 | -2.208 | 2.414 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 22.637 | 5.476 | 26.726 | 22.175 |
| | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| Immobilienvermögen | 955.700 | 962.035 | 929.200 | 933.600 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 0 | 33.350 | 0 | 0 |
| Firmenwerte | 32 | 32 | 2.921 | 2.921 |
| Selbst genutzte Immobilien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immobilenvorräte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentvermögen | 955.732 | 995.417 | 932.121 | 936.521 |
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Segmentinvestitionen | 1.720 | 1.475 | 3.649 | 227.527 |

| Werte in TEUR | Slowakei | | Ungarn | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Büro | 2.212 | 2.211 | 76 | -10 |
| Einzelhandel | 15.406 | 15.278 | 10.563 | 9.902 |
| Sonstige | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten | 208 | 360 | 388 | 370 |
| Mieterlöse | 17.826 | 17.849 | 11.027 | 10.262 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 6.669 | 9.046 | 5.426 | 6.482 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 80 | 74 | 39 | 27 |
| Umsatzerlöse aus Asset Management | 24.575 | 26.969 | 16.492 | 16.771 |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen | -1.303 | -2.929 | -704 | -1.079 |
| Betriebskostenaufwendungen | -6.133 | -7.943 | -5.333 | -6.349 |
| Ergebnis aus Asset Management | 17.139 | 16.097 | 10.455 | 9.343 |
| Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | -329 | -20 | -71 | -206 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | -10 | -14 | -5 | -1 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 151 | 126 | 2 | 935 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -993 | -460 | -500 | -247 |
| Operatives Ergebnis | 15.958 | 15.729 | 9.881 | 9.824 |
| Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte | -23 | 405 | -345 | -761 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 15.935 | 16.134 | 9.536 | 9.063 |
| | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| Immobilienvermögen | 431.100 | 429.414 | 226.032 | 227.536 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Firmenwerte | 89 | 89 | 202 | 202 |
| Selbst genutzte Immobilien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immobilienvorräte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentvermögen | 431.189 | 429.503 | 226.234 | 227.738 |
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Segmentinvestitionen | 4.133 | 5.049 | 130 | 423 |

| Werte in TEUR | Rumänien | | Adriatic | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Q1-2 2024 | Q1-2 2023 | Q1-2 2024 | Q1-2 2023 |
| Büro | 9.221 | 8.736 | 375 | 1.133 |
| Einzelhandel | 16.725 | 15.627 | 26.460 | 21.870 |
| Sonstige | 765 | 120 | 0 | 0 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten | 1.926 | 1.690 | 308 | 310 |
| Mieterlöse | 28.637 | 26.173 | 27.143 | 23.313 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 16.035 | 17.340 | 7.002 | 6.730 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 7 | 243 | 452 | 173 |
| Umsatzerlöse aus Asset Management | 44.679 | 43.756 | 34.597 | 30.216 |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen | -3.870 | -3.324 | -2.578 | -1.966 |
| Betriebskostenaufwendungen | -17.599 | -19.678 | -7.117 | -6.887 |
| Ergebnis aus Asset Management | 23.210 | 20.754 | 24.902 | 21.363 |
| Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 1.925 | -624 | 1.121 | -44 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | -658 | 1.596 | -297 | -1.391 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 394 | 459 | 41 | 6 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -3.980 | -11.103 | -1.358 | -1.708 |
| Operatives Ergebnis | 20.891 | 11.082 | 24.409 | 18.226 |
| Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte | -21.954 | -10.232 | 1.678 | -1.599 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | -1.063 | 850 | 26.087 | 16.627 |
| | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| Immobilienvermögen | 662.180 | 649.186 | 603.800 | 619.520 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 25.400 | 65.070 | 41.400 | 28.030 |
| Firmenwerte | 12.887 | 12.887 | 654 | 999 |
| Selbst genutzte Immobilien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 13.760 | 18.640 | 0 | 0 |
| Immobilenvorräte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Segmentvermögen | 714.227 | 745.783 | 645.854 | 648.549 |
| | Q1-2 2024 | Q1-2 2023 | Q1-2 2024 | Q1-2 2023 |
| Segmentinvestitionen | 1.068 | 4.270 | 25.158 | 58.400 |

| Werte in TEUR | S IMMO | | Weitere Länder | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Büro | 66.934 | 56.521 | 0 | 0 |
| Einzelhandel | 37.842 | 19.111 | 0 | 0 |
| Sonstige | 11.433 | 15.023 | 0 | 0 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten | 4.466 | 3.947 | 0 | 0 |
| Mieterlöse | 120.675 | 94.602 | 0 | 0 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 42.184 | 36.189 | 0 | 1 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 0 | 0 | 0 | -2 |
| Umsatzerlöse aus Asset Management | 162.859 | 130.791 | 0 | -1 |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen | -10.888 | -5.884 | 0 | 1 |
| Betriebskostenaufwendungen | -52.937 | -47.495 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Asset Management | 99.034 | 77.412 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 3.429 | 1.461 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 0 | 68 | 0 | -45.520 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2.789 | 882 | 0 | 44 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -17.960 | -18.888 | 0 | -71 |
| Operatives Ergebnis | 87.292 | 60.935 | 0 | -45.546 |
| Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte | -54.101 | -81.203 | 0 | 7.543 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 33.191 | -20.268 | 0 | -38.003 |
| | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| Immobilienvermögen | 3.282.032 | 3.277.932 | 0 | 0 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 16.710 | 16.510 | 0 | 0 |
| Firmenwerte | 2.183 | 2.183 | 0 | 0 |
| Selbst genutzte Immobilien | 230.497 | 229.634 | 0 | 0 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 266.360 | 84.515 | 0 | 0 |
| Immobilienvorräte | 352 | 356 | 0 | 0 |
| Segmentvermögen | 3.798.134 | 3.611.130 | 0 | 0 |
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Segmentinvestitionen | 442.257 | 624.212 | 0 | 0 |

| Werte in TEUR | Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente | | Überleitung auf den Konzernabschluss | | IMMOFINANZ Group | |
|--|--|-------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Büro | 119.283 | 119.124 | 0 | 0 | 119.283 | 119.124 |
| Einzelhandel | 151.048 | 115.256 | 0 | 0 | 151.048 | 115.256 |
| Sonstige | 12.240 | 15.167 | 0 | 0 | 12.240 | 15.167 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten | 9.975 | 9.380 | 0 | 0 | 9.975 | 9.380 |
| Mieterlöse | 292.546 | 258.927 | 0 | 0 | 292.546 | 258.927 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 98.788 | 103.254 | 0 | 0 | 98.788 | 103.254 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 1.243 | 1.404 | 0 | 0 | 1.243 | 1.404 |
| Umsatzerlöse aus Asset Management | 392.577 | 363.585 | 0 | 0 | 392.577 | 363.585 |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen | -27.667 | -28.044 | 0 | 0 | -27.667 | -28.044 |
| Betriebskostenaufwendungen | -115.104 | -118.722 | 0 | 0 | -115.104 | -118.722 |
| Ergebnis aus Asset Management | 249.806 | 216.819 | 0 | 0 | 249.806 | 216.819 |
| Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 3.429 | 1.461 | 0 | 0 | 3.429 | 1.461 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 5.482 | -52.588 | 0 | -406 | 5.482 | -52.994 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | -251 | -3.990 | 0 | 0 | -251 | -3.990 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4.552 | 3.882 | 42 | 620 | 4.594 | 4.502 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -29.750 | -36.761 | -11.402 | -10.992 | -41.152 | -47.753 |
| Operatives Ergebnis | 233.268 | 128.823 | -11.360 | -10.778 | 221.908 | 118.045 |
| Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte | -82.481 | -191.049 | 0 | 0 | -82.481 | -191.049 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 150.787 | -62.226 | -11.360 | -10.778 | 139.427 | -73.004 |
| | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| Immobilienvermögen | 7.796.548 | 7.830.746 | 0 | 0 | 7.796.548 | 7.830.746 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 83.510 | 142.960 | 0 | 0 | 83.510 | 142.960 |
| Firmenwerte | 18.967 | 19.312 | 0 | 0 | 18.968 | 19.312 |
| Selbst genutzte Immobilien | 230.497 | 229.634 | 0 | 0 | 230.497 | 229.634 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 280.120 | 255.872 | 0 | 0 | 280.120 | 255.872 |
| Immobilienvorräte | 4.837 | 4.841 | 0 | 0 | 4.837 | 4.841 |
| Segmentvermögen | 8.414.479 | 8.483.365 | 0 | 0 | 8.414.480 | 8.483.365 |
| | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
| Segmentinvestitionen | 479.573 | 942.321 | 0 | 0 | 479.573 | 942.321 |

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Immobilienvermögen

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2024 wie folgt dar:

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 |
|--|------------------|
| Anfangsbestand | 7.830.746 |
| Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen | -190.686 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 428.374 |
| Währungsänderungen | -6.490 |
| Zugänge | 35.672 |
| Abgänge | -33.228 |
| Neubewertung | -82.473 |
| Umbuchungen | 38.421 |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | -223.788 |
| Endbestand | 7.796.548 |

Die Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen betreffen im Wesentlichen Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie eine Büroimmobilie in Zagreb. Die Veränderung des Konsolidierungskreises resultiert aus dem Erwerb eines Portfolios von Büro- und Gewerbeimmobilien in Tschechien von der CPI Property Group durch die S IMMO. Die Zugänge resultieren überwiegend aus Investitionen in Bestandsimmobilien in Tschechien, Ungarn, Rumänien, der Slowakei und Serbien. Die Abgänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen den Verkauf von zwei Büroimmobilien in Wien. Die negativen Neubewertungen sind insbesondere Büroimmobilien in Rumänien, Tschechien, Polen und dem Segment S IMMO sowie Immobilien der Assetklasse Sonstige in Rumänien zuzurechnen, wohingegen Einzelhandelsimmobilien in Kroatien, Tschechien und der Slowakei positive Neubewertungsergebnisse verzeichnen.

Umbuchungen beziehen sich überwiegend auf Umgliederungen eines Büroobjekts in Rumänien sowie einer Einzelhandelsimmobilie in Kroatien von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen insbesondere Büro-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland, ein Bürogebäude in Zagreb des S IMMO-Portfolios sowie ein Grundstück in Rumänien.

Im Immobilienvermögen sind IFRS-16-Nutzungsrechte in Höhe von EUR 55,5 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 55,3 Mio.) enthalten.

4.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

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

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 |
|--|----------------|
| Anfangsbestand | 142.960 |
| Zugänge | 15.527 |
| Abgänge | -19 |
| Neubewertung | 340 |
| Umbuchungen | -42.195 |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | -33.103 |
| Endbestand | 83.510 |

Die Zugänge betreffen vor allem Investitionen an STOP SHOP Standorten in Kroatien. Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen. Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bezieht sich auf den Verkauf eines aus drei in Bau befindlichen Immobilien bestehenden Portfolios in Warschau.

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

4.3 Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels der S IMMO Gruppe. Die Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der IMMOFINANZ Group liegt. Derartige Hotels fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40, sondern sind als Sachanlagevermögen gemäß IAS 16 zu behandeln. Darüber hinaus bestehen Leasingverhältnisse gemäß IFRS 16 über Gebäude, die selbst genutzt werden. Die daraus resultierenden Nutzungsrechte werden im Posten „Selbst genutzte Immobilien“ ausgewiesen und betragen zum 30. Juni 2024 EUR 1,1 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 1,1 Mio.). Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

4.4 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

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

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 |
|---|---------------|
| Anfangsbestand | 33.151 |
| Laufende Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | 721 |
| Dividende | -7.770 |
| Endbestand | 26.101 |

4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

| Werte in TEUR | 30.06.2024 | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 31.12.2023 |
|---|----------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|----------------|
| Mietforderungen | 59.170 | 59.170 | 0 | 0 | 58.966 |
| Übrige | 19.741 | 19.741 | 0 | 0 | 21.926 |
| Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 78.911 | 78.911 | 0 | 0 | 80.892 |
| Liquide Mittel gesperrt | 35.605 | 17.381 | 15.215 | 3.009 | 39.289 |
| Finanzierungen | 3.740 | 8 | 0 | 3.732 | 3.932 |
| Hausverwaltung | 10.927 | 10.841 | 86 | 0 | 12.353 |
| Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf | 1.300 | 1.300 | 0 | 0 | 12.100 |
| Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf | 10.816 | 10.816 | 0 | 0 | 18.361 |
| Übrige | 42.212 | 39.650 | 2.510 | 52 | 52.943 |
| Summe sonstige finanzielle Forderungen | 104.600 | 79.996 | 17.811 | 6.793 | 138.978 |
| Finanzamt | 11.118 | 11.118 | 0 | 0 | 13.812 |
| Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen | 11.118 | 11.118 | 0 | 0 | 13.812 |
| Summe | 194.629 | 170.025 | 17.811 | 6.793 | 233.682 |

4.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2023 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im 1. Halbjahr 2024 Veräußerungen einer Büroimmobilie in Wien und eines Grundstücks in Bukarest sowie von der S IMMO Gewerbe- und Wohnimmobilien in Höhe von insgesamt EUR 187,1 Mio. abgeschlossen. Für die zum 31. Dezember 2023 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und zum 30. Juni 2024 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden Immobilien in Deutschland sowie ein Bürogebäude in Zagreb des S IMMO-Portfolios. Das aus drei in Bau befindlichen Immobilien bestehende Portfolio in Warschau (siehe 4.2) sowie Immobilien in Deutschland und ein Grundstück in Rumänien (siehe 4.1) wurden im Laufe des Geschäftsjahres in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert und bis zum 30. Juni 2024 veräußert.

Zum 30. Juni 2024 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

| Werte in TEUR | Buchwert zum 30.06.2024 | Buchwert zum 31.12.2023 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Immobilienvermögen | 280.120 | 255.872 |
| Sonstige Sachanlagen | 39 | 2.705 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 2 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 1.204 | 0 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 3.488 | 0 |
| Liquide Mittel | 1.795 | 0 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 286.648 | 258.577 |
| | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 47.603 | 14.786 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 1.831 | 856 |
| Latente Steuerschulden | 13.067 | 10.293 |
| Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten | 62.501 | 25.935 |

In dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind keine IFRS-16-Nutzungsrechte enthalten.

4.7 Eigenkapital

Zum 30. Juni 2024 betrug der Bestand an eigenen Aktien 695.585 Stück (31. Dezember 2023: 695.585 Stück).

Wandelschuldverschreibung und bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 618.092.498,00, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 69.334.855 auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 69.334.855,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 69.334.855,00 durch Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuer auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 3. Mai 2023 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

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

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 29. Mai 2024 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die in der 30. ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 erteilte Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien im nicht ausgenutzten Umfang wird aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig gemäß § 65 Abs 1 Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft sowohl über die Börse oder öffentliches Angebot als auch auf andere Art, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann, zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Die wiederholte Ausnutzung der Ermächtigung ist zulässig. Die Ermächtigung ist vom Vorstand in der Weise auszuüben, dass der mit dem von der Gesellschaft aufgrund dieser Ermächtigung oder sonst erworbenen Aktien verbundene Anteil des Grundkapitals zu keinem Zeitpunkt 10% des Grundkapitals übersteigen darf. Der Gegenwert je Stückaktie darf die Untergrenze in Höhe von EUR 1,00 nicht unterschreiten. Der höchste beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert je Stückaktie darf nicht mehr als 15% über dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Tages-Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft der vorangegangenen 10 Handelstage an der Wiener Börse vor der Vereinbarung des jeweiligen Erwerbs liegen. Im Falle eines öffentlichen Angebots ist der Stichtag für das Ende des Durchrechnungszeitraums der Tag, an dem die Absicht bekannt gemacht wird, ein öffentliches Angebot zu stellen (§ 5 Abs 2 und 3 ÜbG). Erfolgt im Rahmen von Finanzierungsgeschäften (etwa Pensions- oder Swapgeschäften) oder Wertpapierleihe- oder Wertpapierdarlehensgeschäften eine Veräußerung und ein Rückerwerb von eigenen Aktien durch die Gesellschaft, gilt der Veräußerungspreis zuzüglich einer angemessenen Verzinsung als höchster Gegenwert für den Rückerwerb.

Die in der 30. ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien wird im nicht ausgenutzten Umfang aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts). Die Ermächtigung kann einmal oder mehrmals, ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden.

Die in der 30. ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung eigener Aktien im nicht ausgenutzten Umfang wird aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von Aktien ergeben, zu beschließen.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 169 AktG bis 21. Juli 2028, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.866.971,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen. Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

Squeeze-out bei S IMMO AG durch IMMOFINANZ AG

Die IMMOFINANZ AG erhielt am 24. Mai 2024 die Zustimmung Ihres Aufsichtsrats, mit der Vorbereitung eines Gesellschafterausschlusses (Squeeze-out) nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) bei der

S IMMO AG zu beginnen. Mit dem Gesellschafterausschluss sollen die von Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien der S IMMO (ATO000652250) auf die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter gegen angemessene Barabfindung übertragen werden. Die IMMOFINANZ hält zusammen mit ihrer Muttergesellschaft CPI Property Group S.A. (CPIPG) einen Anteil am Grundkapital der S IMMO von rund 88,37% (unter Berücksichtigung der eigenen Aktien der S IMMO rund 92,54%), sodass die IMMOFINANZ ein Hauptgesellschafter gemäß GesAusG ist. Der Gesellschafterausschluss betrifft derzeit 5.246.664 S IMMO-Aktien, was einem Anteil von rund 7,13% am Grundkapital entspricht. Dies sind jene Aktien, die nicht von der IMMOFINANZ, der CPIPG oder von der S IMMO als eigene Aktien gehalten werden. Zu Beginn des Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz wird die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter ein Verlangen an die S IMMO richten. Die Barabfindung zum Erwerb der S IMMO Aktien soll auf Grundlage eines einzuholenden Bewertungsgutachtens festgesetzt werden. Ein Gesellschafterausschluss ist dann in einer Hauptversammlung der S IMMO zu beschließen, die für den Herbst 2024 in Aussicht genommen wird.

4.8 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2024:

| Werte in TEUR | 30.06.2024 | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 31.12.2023 |
|---|------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.275.166 | 536.459 | 2.508.835 | 229.872 | 3.296.541 |
| davon besichert | 3.275.166 | 536.459 | 2.508.835 | 229.872 | 3.296.354 |
| davon nicht besichert | 0 | 0 | 0 | 0 | 187 |
| Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | 727.155 | 19.494 | 579.251 | 128.410 | 820.539 |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | 206.219 | 74.085 | 87.014 | 45.120 | 166.451 |
| Summe | 4.208.540 | 630.038 | 3.175.100 | 403.402 | 4.283.531 |

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen stellen festverzinsliche, unbesicherte nicht nachrangige Verbindlichkeiten dar. Sie beinhaltet eine von der IMMOFINANZ AG begebene Anleihe mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 237,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 237,8 Mio.) sowie acht Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden, mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 520,6 Mio. (31. Dezember 2023: neun Anleihen, Nominale EUR 620,6 Mio.).

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group in Höhe von EUR 78,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 29,4 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen in Höhe von EUR 71,0 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 75,2 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 57,0 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 61,9 Mio.).

4.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

| Werte in TEUR | 30.06.2024 | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 31.12.2023 |
|---|----------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|----------------|
| | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 66.650 | 65.770 | 869 | 11 | 93.122 |
| Derivative Finanzinstrumente | 6.326 | 0 | 6.102 | 224 | 25.600 |
| Hausverwaltung | 5.483 | 5.483 | 0 | 0 | 4.133 |
| Kautionen und erhaltene Garantien | 59.517 | 14.388 | 41.245 | 3.884 | 53.950 |
| Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen | 5.002 | 5.002 | 0 | 0 | 739 |
| Ausbau und Renovierungen | 123 | 52 | 71 | 0 | 340 |
| Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf) | 1.102 | 1.102 | 0 | 0 | 16.876 |
| Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf) | 149 | 21 | 128 | 0 | 149 |
| Übrige | 47.144 | 42.656 | 2.792 | 1.696 | 36.280 |
| Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 124.846 | 68.704 | 50.338 | 5.804 | 138.067 |
| Finanzamt | 27.273 | 27.273 | 0 | 0 | 11.423 |
| Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen | 40.862 | 38.897 | 627 | 1.338 | 42.738 |
| Sonstige vertragliche Verbindlichkeiten | 2.563 | 2.563 | 0 | 0 | 4.601 |
| Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten | 70.698 | 68.733 | 627 | 1.338 | 58.762 |
| Summe | 262.194 | 203.207 | 51.834 | 7.153 | 289.951 |

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Mieterlöse

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Büro | 119.283 | 119.124 |
| Einzelhandel | 151.048 | 115.256 |
| Sonstige | 12.240 | 15.167 |
| davon Hotel | 4.590 | 2.688 |
| davon Wohnimmobilien | 6.843 | 12.335 |
| davon andere | 807 | 144 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten | 9.975 | 9.380 |
| Summe | 292.546 | 258.927 |

Der Anstieg der Mieterlöse ist insbesondere auf Akquisitionen von Einzelhandelsimmobilien zurückzuführen.

5.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Provisionsaufwendungen | -850 | -1.243 |
| Instandhaltungsaufwendungen | -8.737 | -8.923 |
| Hauseigentümerbetriebskosten | -7.595 | -10.260 |
| Immobilienmarketing | -1.293 | -1.139 |
| Personalaufwand aus Asset Management | -4.165 | -980 |
| Sonstige Aufwendungen aus Asset Management | -2.672 | -2.522 |
| Ausbaukosten | -164 | -743 |
| Forderungsabschreibungen aus Asset Management | -1.299 | -893 |
| Sonstiger Aufwand | -892 | -1.341 |
| Summe | -27.667 | -28.044 |

5.3 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

Das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien für das erste Halbjahr stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|---|--------------|--------------|
| Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien | 33.807 | 31.387 |
| Aufwände aus selbst genutzten Hotelimmobilien | -25.772 | -23.430 |
| Abschreibung und Wertminderung von selbst genutzten Hotelimmobilien | -4.606 | -6.496 |
| Summe | 3.429 | 1.461 |

5.4 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Büro | 62.020 | 112.634 |
| Einzelhandel | 0 | 5.680 |
| Sonstige | 41.168 | 110.220 |
| Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen | 103.188 | 228.534 |
| Abzüglich Buchwertabgänge | -103.188 | -228.534 |
| Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen | 0 | 0 |
| Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung | 5.636 | -45.845 |
| Verkaufsprovisionen | -21 | -254 |
| Personalaufwand aus Immobilienverkäufen | -326 | -322 |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen | -568 | -402 |
| Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen | -1.624 | -660 |
| Sonstige Aufwendungen | 1.819 | -1.548 |
| Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen | -720 | -3.186 |
| Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 566 | -3.963 |
| Summe | 5.482 | -52.994 |

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere Büroimmobilien in Deutschland durch die S IMMO Gruppe sowie zwei Büroimmobilien in Wien, ein aus drei in Bau befindlichen Immobilien bestehendes Portfolio in Warschau und zwei Grundstücke in Rumänien. Bezüglich dem Ergebnis aus der Endkonsolidierung siehe 2.2.

5.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|--|-------------|---------------|
| Herstellkosten der verkauften Immobilenvorräte | 0 | -2 |
| Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung | -591 | -1.621 |
| Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | 340 | -2.367 |
| Summe | -251 | -3.990 |

5.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|--|--------------|--------------|
| Weiterverrechnungen | 587 | 171 |
| Versicherungsvergütungen | 1.750 | 46 |
| Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten | 449 | 1.154 |
| Rückvergütung für Pönalen | 0 | 222 |
| Übrige | 1.808 | 2.909 |
| Summe | 4.594 | 4.502 |

5.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Verwaltungsaufwendungen | -5.850 | -3.645 |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen | -6.620 | -4.789 |
| Pönalen | -100 | -18 |
| Steuern und Gebühren | -1.466 | -2.499 |
| Werbung | -1.039 | -1.354 |
| EDV- und Kommunikationsaufwand | -1.791 | -2.006 |
| Gutachten | -330 | -341 |
| Personalaufwand | -14.353 | -17.306 |
| Sonstige Abschreibungen | -2.333 | -2.026 |
| Übrige | -7.270 | -13.769 |
| Summe | -41.152 | -47.753 |

In der Zeile Übrige waren 2023 aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung Aufwendungen für die Anpassung der Rückstellung in Zusammenhang mit einem Restitutionsverfahren in Bezug auf ein Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, enthalten. Die Gerichtsentscheidung ist noch nicht rechtskräftig.

5.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte enthielt zum 30. Juni 2024 fast ausschließlich Effekte aus der Immobilienbewertung.

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

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | | | Q1–2 2023 | | |
|--|----------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | Aufwertung | Abwertung | Summe | Aufwertung | Abwertung | Summe |
| Immobilienvermögen | 208.177 | -290.650 | -82.473 | 32.962 | -223.826 | -190.864 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 1.168 | -828 | 340 | 2.059 | -4.426 | -2.367 |
| Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 1.347 | -781 | 566 | 230 | -4.193 | -3.963 |
| Summe | 210.693 | -292.260 | -81.567 | 35.251 | -232.445 | -197.194 |

5.9 Finanzergebnis

| Werte in TEUR | Q1–2 2024 | Q1–2 2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Für finanzielle Verbindlichkeiten AC | -109.463 | -84.749 |
| Für derivative Finanzinstrumente | -2.062 | -19.581 |
| Summe Finanzierungsaufwand | -111.525 | -104.330 |
| Für finanzielle Forderungen AC | 8.392 | 1.147 |
| Für derivative Finanzinstrumente | 40.014 | 41.183 |
| Summe Finanzierungsertrag | 48.406 | 42.330 |
| Wechselkursveränderungen | -8.007 | 4.866 |
| Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten | -1.966 | -1.160 |
| Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten | 29.347 | -17.563 |
| Ausschüttungen | 1.318 | 535 |
| Forderungszu- und -abschreibungen | -8 | 0 |
| Negativzinsen auf liquide Mittel | 0 | -30 |
| Sonstiges Finanzergebnis | 28.691 | -18.218 |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | 721 | 2.555 |
| Summe | -41.714 | -72.797 |

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

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

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

6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

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

| Werte in TEUR | Buchwert finanzielle Vermögens- werte | Buchwert Non-Fl | Buchwert gesamt | Buchwert gesamt | Beizulegender Zeitwert gesamt | Beizulegender Zeitwert gesamt |
|--|--|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 30.06.2024 | 30.06.2024 | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 78.911 | 0 | 78.911 | 80.892 | 78.911 | 80.892 |
| Finanzierungsforderungen | 3.740 | 0 | 3.740 | 3.932 | 3.740 | 3.932 |
| Kredite und sonstige Forderungen | 100.860 | 11.118 | 111.978 | 148.858 | 111.978 | 148.858 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 183.511 | 11.118 | 194.629 | 233.682 | 194.629 | 233.682 |
| Derivate | 167.396 | 0 | 167.396 | 147.585 | 167.396 | 147.585 |
| Übrige andere Finanzinstrumente | 15.698 | 0 | 15.698 | 16.785 | 15.698 | 16.785 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 183.094 | 0 | 183.094 | 164.370 | 183.094 | 164.370 |
| Liquide Mittel | 766.091 | 0 | 766.091 | 697.119 | 766.091 | 697.119 |
| Summe Aktiva | 1.132.696 | 11.118 | 1.143.814 | 1.095.171 | 1.143.814 | 1.095.171 |

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

| Werte in TEUR | Buchwert finanzielle Verbindlich- keiten | Buchwert Non-Fl | Buchwert gesamt | Buchwert gesamt | Beizulegender Zeitwert gesamt | Beizulegender Zeitwert gesamt |
|--|---|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 30.06.2024 | 30.06.2024 | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| Anleihen | 727.155 | 0 | 727.155 | 820.539 | 689.623 | 734.422 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.275.166 | 0 | 3.275.166 | 3.296.541 | 3.175.128 | 3.263.676 |
| Übrige Finanzverbindlichkeiten | 206.219 | 0 | 206.219 | 166.451 | 207.853 | 164.288 |
| Finanzverbindlichkeiten | 4.208.540 | 0 | 4.208.540 | 4.283.531 | 4.072.605 | 4.162.386 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 66.650 | 0 | 66.650 | 93.122 | 66.650 | 93.122 |
| Derivate | 6.326 | 0 | 6.326 | 25.600 | 6.326 | 25.600 |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten | 118.520 | 70.698 | 189.218 | 171.229 | 189.218 | 171.229 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 191.496 | 70.698 | 262.194 | 289.951 | 262.194 | 289.951 |
| Summe Passiva | 4.400.036 | 70.698 | 4.470.734 | 4.573.482 | 4.334.799 | 4.452.337 |

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

6.2 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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

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

| Werte in TEUR | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | 30.06.2024 Gesamt |
|---|---------|---------|---------|----------------------|
| Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte | | | | |
| Übrige andere Finanzinstrumente | | | | |
| - | - | - | 7.562 | 7.562 |
| Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte | | | | |
| Derivate | | | | |
| - | - | - | 167.396 | 167.396 |
| Übrige andere Finanzinstrumente | 8.133 | - | 3 | 8.136 |
| Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | | | | |
| Derivate | | | | |
| - | - | - | 6.326 | 6.326 |

| Werte in TEUR | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | 31.12.2023 Gesamt |
|---|---------|---------|---------|----------------------|
| Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte | | | | |
| Übrige andere Finanzinstrumente | | | | |
| - | - | - | 8.650 | 8.650 |
| Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte | | | | |
| Derivate | | | | |
| - | - | - | 147.585 | 147.585 |
| Übrige andere Finanzinstrumente | 8.043 | - | 92 | 8.135 |
| Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | | | | |
| Derivate | | | | |
| - | - | - | 25.600 | 25.600 |

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

| Werte in TEUR | Derivate | | Übrige andere Finanzinstrumente | | Summe | | 2023 |
|--|----------------|----------------|---------------------------------|--------------|----------------|----------------|------|
| | Q1–2 2024 | 2023 | Q1–2 2024 | 2023 | Q1–2 2024 | 2023 | |
| Anfangsbestand | 121.985 | 235.983 | 8.742 | 7.717 | 130.727 | 243.700 | |
| In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst | 29.078 | -119.244 | -90 | -162 | 28.988 | -119.406 | |
| Im sonstigen Ergebnis erfasst | 0 | 0 | -1.105 | 1.187 | -1.105 | 1.187 | |
| Zugänge | 9.349 | 34.066 | 0 | 0 | 9.349 | 34.066 | |
| Abgänge | 658 | -28.820 | 18 | 0 | 676 | -28.820 | |
| Endbestand | 161.070 | 121.985 | 7.565 | 8.742 | 168.635 | 130.727 | |

Die in der Tabelle dargestellten Ergebnisse in Höhe von EUR 29,0 Mio. sind in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und ausschließlich solchen Finanzinstrumenten zuzurechnen, die zum 30. Juni 2024 gehalten wurden. Der Ausweis erfolgte im sonstigen Finanzergebnis.

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

| Stufe | Finanzinstrumente | Bewertungsverfahren | Wesentliche, beobachtbare Inputfaktoren | Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren |
|-------|----------------------|----------------------------------|---|---|
| 3 | Derivate (Zinsswaps) | Kapitalwertorientierte Verfahren | Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt | Kreditmarge: 1,50% bis 2,50% |

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

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

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

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

| Werte in TEUR | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------|------------|
| Beziehungen mit der CPI Property Group | | |
| Forderungen | 3.967 | 12.481 |
| Verbindlichkeiten | 84.652 | 39.364 |
| Werte in TEUR | Q1-2 2024 | Q1-2 2023 |
| Beziehungen mit der CPI Property Group | | |
| Sonstige Erträge | 429 | 1.763 |
| Sonstige Aufwendungen | -14.864 | -15.379 |
| Zinserträge | 0 | 20 |
| Zinsaufwendungen | -1.355 | -9.194 |

Die S IMMO erwarb im zweiten Quartal ein Portfolio von insgesamt acht Objekten der Czech Property Investments, a.s., einer Tochtergesellschaft der CPI Property Group S.A., in Tschechien mittels Share Deals. Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von insgesamt EUR 176,0 Mio. bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im langfristigen Fremdkapital der erworbenen Gesellschaften enthaltenen Darlehen von insgesamt EUR 235,7 Mio. wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt. Im Zuge dieses Erwerbs wurden auch Zinsderivate übertragen, die mit dem positiven beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in Höhe von EUR 8,3 Mio. erfasst wurden. Dadurch haben sich die Anschaffungskosten des erworbenen Immobilienvermögens entsprechend reduziert.

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten im 1. Halbjahr 2024 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zu folgenden Salden:

| Werte in TEUR | Q1-2 2024 | Q1-2 2023 |
|---|-----------|-----------|
| Beziehungen mit assoziierten Unternehmen | | |
| Sonstige Erträge | 1 | 238 |
| Sonstige Aufwendungen | -78 | -1.405 |

Im 1. Halbjahr 2024 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die S IMMO hat den Verkauf des HOTO Business Tower in Zagreb am 12. Juli 2024 erfolgreich abgeschlossen. Das Bürogebäude umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 15.500 m².

Die Organe der IMMOFINANZ haben am 23. Juli 2024 beschlossen, mit dem Mehrheitsaktionär der IMMOFINANZ, der CPI Property Group S.A., die rund 75% an der IMMOFINANZ hält (104.004.581 Aktien), einen Rahmenvertrag abzuschließen, um einen gemeinsamen Evaluierungsprozess zur Prüfung von möglichen Unternehmenszusammenführungen, grenzüberschreitender Verschmelzung oder anderen Formen der Integration oder einer Zusammenführung von Vermögenswerten, Funktionen und wichtigen Unternehmenseinheiten zu starten. Ziel ist es, die Kapitalstruktur der Gruppe zu optimieren und sowohl Betriebs- als auch Kosteneffizienzen zum Nutzen aller Aktionäre zu erzielen.

Am 20. August 2024 wurde das Büroentwicklungsprojekt myhive Victoriei in der Altstadt von Bukarest um rund EUR 27 Mio. verkauft. Der Verkauf an AFI Europe erfolgt über dem aktuellen Buchwert der Immobilie. Bei dem Bürokomplex handelt es sich um das höchste Gebäude im Zentrum von Bukarest mit einer Gesamtnutzfläche von rund 31.000 m².

Zudem wurden der IMMOFINANZ nach dem Berichtszeitraum von einem Aktionär Aktien der S IMMO angeboten. Da der Kaufpreis zu diesem Zeitpunkt dem Aktienkurs entsprach (18. Juli 2024: EUR 22,10), nahm die IMMOFINANZ das Angebot an und kaufte weitere 442.631 Aktien um insgesamt rund EUR 9,8 Mio. Damit hält die IMMOFINANZ derzeit 50,6% bzw. 37.247.080 Aktien der S IMMO.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2024 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 28. August 2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Pavel Měchura

Finanzkalender 2024

28. November 2024¹

Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2024

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

Impressum

Fotos und Illustrationen: IMMOFINANZ AG, Overmann, CPI Property Group, Goodstudio

Konzept und Gestaltung: Male Huber Friends GmbH und Rosebud,
inhouse produziert mit firesys (Seiten 4–64)

Disclaimer

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

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

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90
investor@immofinanz.com
<https://immofinanz.com>

