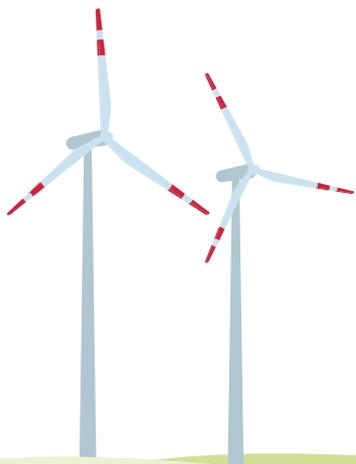
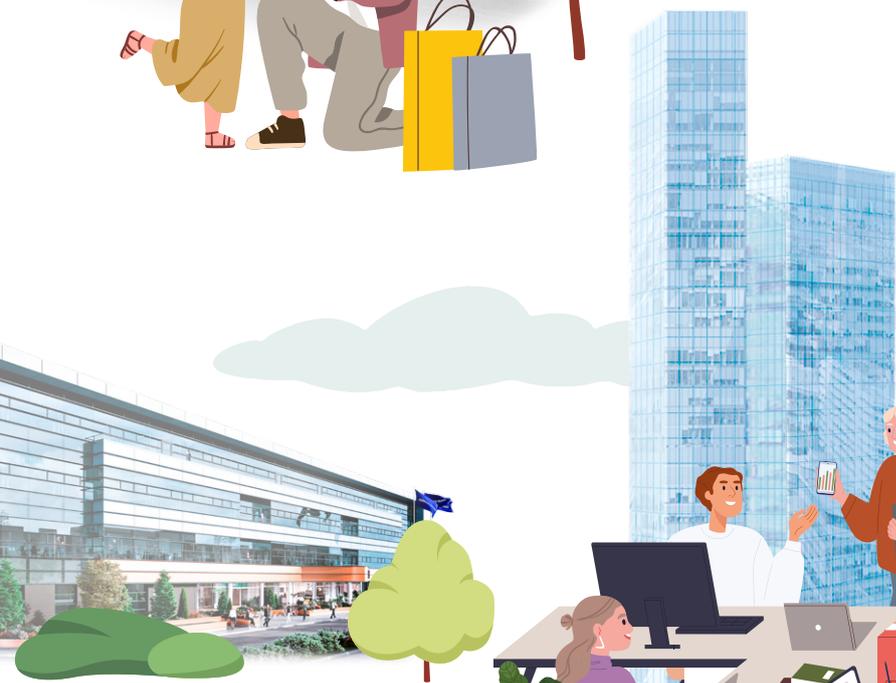


1. Quartal 2024

Konzernzwischenmitteilung



— IMMOFINANZ —
GROUP



IMMOFINANZ
Starkes Portfolio.
Attraktive Märkte.
Hohes Potenzial.

Inhalt

Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung	6
Finanzierung	8
Portfoliobericht	10
Konzernbilanz	16
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	17
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	18
Konzern-Geldflussrechnung	19
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	20
Ergänzende Informationen	22
Finanzkalender	29
Impressum	29

Kennzahlen

Ergebnis

		Q1 2024	Q1 2023	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	143,2	128,4	11,5
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	120,0	104,9	14,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	0,4	-5,1	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-0,5	-1,4	65,0
Operatives Ergebnis	in MEUR	104,3	82,5	26,4
Neubewertungen	in MEUR	-9,9	-9,1	-9,4
EBIT	in MEUR	93,7	77,4	21,1
Finanzergebnis	in MEUR	-22,3	-48,5	54,0
EBT	in MEUR	71,3	28,9	≥ +100,0%
Konzernergebnis	in MEUR	49,7	18,4	≥ +100,0%
FFO 1 nach Steuern ¹	in MEUR	69,7	56,4	23,5

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

Vermögen

		31.03.2024	31.12.2023	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.502,2	9.649,9	-1,5
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	48,5	47,3	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.422,4	3.539,3	-3,3
Liquide Mittel ¹	in MEUR	639,5	697,1	-8,3
Loan to Value (netto) ²	in %	41,5	42,5	n. a.
Gearing	in %	75,4	78,9	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	2,9	2,9	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,8	4,0	-4,0

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

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

Immobilienvermögen

		31.03.2024	31.12.2023	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		505	518	-2,5
Vermietbare Fläche	in m ²	3.535.565	3.558.305	-0,6
Vermietungsgrad	in %	92,1	92,2	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	7,2	7,2	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	8.140,9	8.174,3	-0,4
Unbelastetes Gesamtvermögen ²	in MEUR	2.600,5	n. a.	n. a.

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

² Berechnungsformel wurde zum 31. März 2024 angepasst.

EPRA

		31.03.2024	31.12.2023	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	4.250,7	4.196,3	1,3
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	30,81	30,41	1,3
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	3.920,6	3.863,8	1,5
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	28,42	28,00	1,5
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	3.729,2	3.677,1	1,4
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	27,03	26,65	1,4
EPRA-Leerstandsquote ¹	in %	7,9	7,8	n. a.
EPRA Loan to Value	in %	41,8	42,8	n. a.
		Q1 2024	Q1 2023	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	44,4	44,6	-0,5
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,32	0,32	-0,5
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	49,9	41,8	19,2
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,36	0,30	19,2
EPRA Net Initial Yield	in %	6,9	6,1	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	7,2	6,3	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	14,9	17,6	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	13,7	15,6	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	18,4	53,6	-65,7

¹ 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

		31.03.2024	31.12.2023	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	26,97	26,60	1,4
Ultimokurs der Aktie	in EUR	22,60	21,05	7,4
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	20,5	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	3.133,9	2.919,0	7,4
		Q1 2024	Q1 2023	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	0,35	0,16	≥ +100,0%
Ergebnis je Aktie (verwässert) ¹	in EUR	0,35	0,16	≥ +100,0%

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2024: 137.974.126 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2023: 137.973.098.

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

Konzern- zwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung

Das 1. Quartal 2024 erwies sich für die IMMOFINANZ Group als operativ erfolgreich. Dies ist vor allem auf die im 4. Quartal erfolgten Ankäufe von Einzelhandelsimmobilien und auf höhere Like-for-like-Mieterlöse zurückzuführen. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 11,5% auf EUR 143,2 Mio. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe legten auch die Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ (ohne S IMMO) um solide 6,4% 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 120,0 Mio. um 14,3% über dem Vorjahreswert und das operative Ergebnis verbesserte sich sogar um 26,4% auf EUR 104,3 Mio. Der FFO 1 nach Steuern konnte im Vergleich zum Vorjahr um 23,5% auf EUR 69,7 Mio. (Q1 2023: EUR 56,4 Mio.*) gesteigert werden.

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) beliefen sich auf EUR -9,9 Mio. nach EUR -9,1 Mio. im Vorjahrszeitraum. Sie spiegeln damit das weiterhin herausfordernde Marktumfeld wider. Das Finanzergebnis verbesserte sich auf EUR -22,3 Mio. (Q1 2023: EUR -48,5 Mio.). Dies resultierte vor allem aus unbaren Bewertungseffekten von Zinsderivaten für das 1. Quartal 2024. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ Group einen Konzerngewinn von EUR 49,7 Mio.

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Mieterlöse	143.158	128.423
Ergebnis aus Asset Management	119.960	104.936
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	397	-662
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	354	-5.085
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-475	-1.359
Sonstige betriebliche Erträge	3.337	2.793
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.317	-18.164
Operatives Ergebnis	104.256	82.459
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-10.585	-5.089
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	93.671	77.370
Finanzergebnis	-22.327	-48.513
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	71.344	28.857
Konzernergebnis	49.671	18.440

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

Die IMMOFINANZ Group setzte im 1. Quartal 2024 ihre strategischen Immobilienverkäufe im Volumen von insgesamt EUR 91,8 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen der S IMMO in Deutschland und Österreich sowie um den Verkauf eines Bürogebäudes in Kroatien und von zwei Wiener Büroimmobilien der IMMOFINANZ. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug EUR 0,4 Mio. (Q1 2023: EUR -5,1 Mio.).

Das operative Ergebnis stieg deutlich um 26,4% auf EUR 104,3 Mio. (Q1 2023: EUR 82,5 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte belief sich auf EUR -10,6 Mio. nach EUR -5,1 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dabei setzen sich die Neubewertungen insbesondere aus negativen Effekten in Bezug auf das Deutschland-Portfolio sowie aus positiven Effekten aus Einzelhandelsobjekten in Tschechien zusammen. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug damit EUR 93,7 Mio. (Q1 2023: EUR 77,4 Mio.).

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich vor allem infolge gestiegener Finanzierungskosten und Finanzierungsvolumina auf EUR -49,8 Mio. (Q1 2023: EUR -39,8 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis verbesserte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR 16,9 Mio. (Q1 2023: EUR -24,8 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum im 1. Quartal 2024 gestiegen waren. Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten entwickelten sich ebenfalls positiv und trugen zum Finanzierungsertrag im Ausmaß von EUR 20,9 Mio. (Q1 2023: EUR 10,6 Mio.) bei.

Das Finanzergebnis lag im 1. Quartal 2024 somit bei EUR -22,3 Mio. nach EUR -48,5 Mio. im Vorjahrzeitraum.

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR 71,3 Mio. (Q1 2023: EUR 28,9 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR -21,7 Mio. (Q1 2023: EUR -10,4 Mio.). Darin enthalten ist ein latenter Steuer-aufwand von EUR -11,4 Mio. Das Konzernergebnis lag somit bei EUR 49,7 Mio. (Q1 2023: EUR 18,4 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR 0,35 (Q1 2023: EUR 0,16).

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Konzernergebnis	49.671	18.440
Latente Ertragsteuern	11.369	-20.235
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	10.585	5.089
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	127	617
Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten	-18.178	24.779
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-354	5.085
Abschreibung von selbst genutzten Immobilien im Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien ausgewiesen	-1.676	-3.189
Wechselkursveränderungen	10.604	-4.022
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (nur Dividendenzahlungen)	7.511	4.342
Laufende Einkommensteuer Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen	0	25.478
FFO 1 nach Steuern¹	69.659	56.384

¹ Vergleichswert zum Q1 2023 wurde angepasst.

Der nachhaltige FFO 1 nach Steuern der IMMOFINANZ Group erhöhte sich um 23,5% auf EUR 69,7 Mio. nach EUR 56,4 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.

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2024: 137.974.126 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2023: 137.973.098.

¹ Vergleichswert zum Q1 2023 gemäß neuer Berechnungsformel (siehe Tabelle Funds from Operations) von EUR 72,5 Mio. auf EUR 56,4 Mio. angepasst.

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.03.2024	in %	31.12.2023	in %
Immobilienvermögen	7.735.748		7.830.746	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	82.581		142.960	
Selbst genutzte Immobilien	230.030	88,1	229.634	87,7
Immobilienvorräte	4.801		4.841	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ¹	322.999		258.577	
Sonstige Vermögenswerte	230.488	2,4	219.207	2,3
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	25.638	0,3	33.151	0,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	231.325	2,4	233.682	2,4
Liquide Mittel	638.598	6,7	697.119	7,2
Aktiva	9.502.208	100,0	9.649.917	100,0
Eigenkapital	4.608.147	48,5	4.563.084	47,3
Finanzverbindlichkeiten	4.076.312	42,9	4.283.531	44,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	259.831	2,7	289.951	3,0
Sonstige Verbindlichkeiten	158.917	1,7	117.744	1,2
Latente Steuerschulden	399.001	4,2	395.607	4,1
Passiva	9.502.208	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 31. März 2024 bei EUR 9,5 Mrd. Davon entfielen EUR 8,4 Mrd. oder 88,1% auf das Immobilienportfolio. Der leichte Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2023 ist vor allem eine Folge von strategiekonformen Verkäufen.

Die selbst genutzten Immobilien in Höhe von EUR 230,0 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 48,5% (31. Dezember 2023: 47,3%) und liquiden Mitteln von EUR 638,6 Mio. weist die IMMOFINANZ Group eine sehr solide Bilanzstruktur auf.

Finanzierung

Die IMMOFINANZ Group wies zum 31. März 2024 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 48,5% (31. Dezember 2023: 47,3%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 41,5% (31. Dezember 2023: 42,5%*) auf. Ihre Finanzverbindlichkeiten beliefen sich per 31. März 2024 auf insgesamt EUR 4,1 Mrd. (31. Dezember 2023: EUR 4,2 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 639,5 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.).

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

Berechnung Netto-LTV der IMMOFINANZ Group per 31. März 2024

Werte in TEUR

Finanzverbindlichkeiten	4.076.312
Zur Veräußerung gehaltene netto Finanzverbindlichkeiten ¹	36.782
Liquide Mittel	638.598
Buchwerte der Immobilien	8.370.890
Netto-LTV in %	41,5

¹ Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten abzüglich zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ Group inklusive Derivate lagen per 31. März 2024 bei 2,88% p.a. (31. Dezember 2023: 2,86% p.a.). Die Hedging-Quote lag bei hohen 96,7% (31. Dezember 2023: 95,1%).

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. März 2024 setzten sich diese wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.03.2024	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Unternehmensanleihe IMMOFINANZ	236.571,7	2,50
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten ²	1.890.293,6	3,36
S IMMO	1.930.420,1	2,47
IMMOFINANZ Group	4.057.285,4	2,88

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Inklusive IFRS 5; exklusive Leasingverbindlichkeiten IFRS 16

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group per 31. März 2024 auf EUR 4.057,3 Mio. Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. Die IMMOFINANZ Group setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

Anleihen der IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group wies zum 31. März 2024 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 758,4 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 858,4 Mio.) aus. Im 1. Quartal 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 31.03.2024 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 60,0	41,3
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 45,0	31,9
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	242,2

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

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 31. März 2024 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group (IMMOFINANZ inklusive S IMMO) 505 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 8.140,9 Mio. (31. Dezember 2023: 518 Objekte bzw. EUR 8.174,3 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.840,2 Mio. bzw. 96,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien* mit einer vermietbaren Fläche von 3,5 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen* sind EUR 115,7 Mio. bzw. 1,4% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 184,9 Mio. bzw. 2,3% entfiel auf Pipelineprojekte*, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die selbst genutzten Immobilien der S IMMO (Vienna Marriott, Budapest Marriott und Novotel Bucharest City Center) mit einer Gesamtmietfläche von 61.075 m² werden in diesem Portfoliobericht nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Anwendung von IFRS 16 seit dem 1. Quartal 2019 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 (31. März 2024: EUR 317,7 Mio.; Details siehe Kapitel 3.2 in den ergänzenden Informationen)

Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	18	380,4	0,0	9,2	389,6	4,8
Deutschland	5	467,7	0,0	4,5	472,2	5,8
Polen	29	961,7	33,2	0,0	994,9	12,2
Tschechien	72	935,3	0,0	0,0	935,3	11,5
Ungarn	19	224,8	0,0	2,7	227,5	2,8
Rumänien	31	634,5	26,0	67,1	727,6	8,9
Slowakei	35	430,9	0,0	1,3	432,2	5,3
Adriatic ²	61	555,7	39,9	34,7	630,3	7,7
S IMMO	235	3.249,2	16,6	65,4	3.331,2	40,9
IMMOFINANZ Group	505	7.840,2	115,7	184,9	8.140,9	100,0
in %		96,3	1,4	2,3	100,0	

¹ Inklusive Immobilienvorräte

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

³ Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

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	38	1.914,3	58,6	40,0	2.012,8	24,7
Einzelhandel	219	2.661,1	39,9	25,2	2.726,2	33,5
Sonstige	13	15,7	0,6	54,3	70,6	0,9
S IMMO	235	3.249,2	16,6	65,4	3.331,2	40,9
IMMOFINANZ Group	505	7.840,2	115,7	184,9	8.140,9	100,0

¹ Inklusive Immobilienvorräte

Akquisitionen und Verkäufe der IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group setzte im 1. Quartal 2024 ihre strategischen Immobilienverkäufe im Volumen von insgesamt EUR 91,8 Mio. (inklusive S IMMO) fort. Darunter befanden sich unter anderem von der IMMOFINANZ das kroatische Bürogebäude Grand Center Zagreb und zwei Büroimmobilien in Wien. Weitere Verkäufe betrafen Transaktionen der S IMMO in Deutschland und Österreich.

Zudem hat die S IMMO nach dem Berichtszeitraum Ende April 2024 ein Portfolio von der CPI Property Group in Tschechien erworben. Der Ankauf umfasst vier Büro- und vier Gewerbeimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 136.000 m², einem Immobilienwert von rund EUR 463 Mio. und jährlichen Mieteinnahmen von rund EUR 28,3 Mio.

Die IMMOFINANZ verkaufte ebenfalls nach dem Berichtszeitraum im Mai 2024 das Bürogebäude Justizzentrum Wien Mitte an die Euro Real Estate über die United Benefits Holding. Mit einem Verkaufspreis von mehr als EUR 150 Mio. stellte dies zu diesem Zeitpunkt die größte Transaktion am Wiener Büroimmobilienmarkt des Jahres 2024 dar.

Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group

Das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ Group umfasst zum 31. März 2024 421 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 7.840,2 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2023: 432 Immobilien bzw. EUR 7.840,2 Mio. Buchwert). Davon entfielen 24,4% auf Büros, 33,9% auf den Einzelhandelsbereich und 41,4% auf die S IMMO. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Polen (EUR 961,7 Mio.), Tschechien (EUR 935,3 Mio.) und Rumänien (EUR 634,5 Mio.) sowie auf der S IMMO (EUR 3.249,2 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 3,5 Mio. m². Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 7,2% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf. Dabei erfolgt die Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa der marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit. Der Vermietungsgrad lag bei 92,1% (31. Dezember 2023: 92,2%). Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) der IMMOFINANZ Group lag bei 3,6 Jahren.

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	16	380,4	4,9	115.730	114.003
Deutschland	3	467,7	6,0	87.652	68.257
Polen	28	961,7	12,3	400.171	384.580
Tschechien	72	935,3	11,9	382.809	368.137
Ungarn	16	224,8	2,9	169.268	167.905
Rumänien	15	634,5	8,1	351.184	321.125
Slowakei	34	430,9	5,5	259.124	248.479
Adriatic ¹	42	555,7	7,1	371.429	370.462
S IMMO	195	3.249,2	41,4	1.398.197	1.213.090
IMMOFINANZ Group	421	7.840,2	100,0	3.535.565	3.256.038

Bestandsimmobilien	Vermietungsgrad in %	Mieterlöse Q1 2024 in MEUR	Bruttorendite in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %
Österreich	98,5	5,3	5,6	3,7
Deutschland	77,9	4,6	3,9	3,3
Polen	96,1	17,6	7,3	2,8
Tschechien	96,2	15,3	6,5	3,7
Ungarn	99,2	5,4	9,6	2,3
Rumänien	91,4	14,0	8,8	0,0
Slowakei	95,9	8,7	8,1	3,3
Adriatic ¹	99,7	13,0	9,4	5,5
S IMMO	86,8	56,9	7,0	2,4
IMMOFINANZ Group	92,1	140,7	7,2	3,0
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte		1,2		0,0
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen		1,2		n. a.
Konzernfinanzierungen IMMOFINANZ		n. a.		2,5
Konzernfinanzierungen S IMMO		n. a.		2,6
IMMOFINANZ Group		143,2		2,9

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

* 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.

Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ mit solidem Plus von 6,4%

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. Quartal 2024 erneut um 6,4% bzw. EUR 4,6 Mio. auf EUR 76,7 Mio. nach EUR 72,1 Mio. im Vorjahreszeitraum. Treibende Faktoren waren dabei vor allem die Indexierung der Mietverträge aufgrund der weiterhin hohen Inflation und eine positive Entwicklung der Umsatzmieten.

Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Per 31. März 2024 wiesen die Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 115,7 Mio. auf (31. Dezember 2023: EUR 138,3 Mio.). Dies entspricht 1,4% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2023: 1,7%). Davon entfielen EUR 34,2 Mio. auf aktive Projektentwicklungen, die alle der IMMOFINANZ zuzurechnen sind. Weitere EUR 81,5 Mio. sind Projekten in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase zuzurechnen, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 83,1 Mio. und ist dem Kernmarkt Adriatic zuzuordnen. Die S IMMO hatte per Ende März 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 Vollausslastung in MEUR	Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % ¹
Adriatic ²	6,0	34,2	100,0	42,6	57.218,0	83,1	7,1	9,2
Aktive Projekte IMMOFINANZ	6,0	34,2	100,0	42,6	57.218,0	83,1	7,1	9,2
Projekte in Vorbereitung IMMOFINANZ		64,9						
Projekte in Vorbereitung S IMMO		16,6						
IMMOFINANZ Group		115,7						

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 sechs neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Đakovo (8.400 m²), Dugo Selo (9.000 m²), Krapina (8.100 m²), Sinj (7.400 m²), Vukovar (9.000 m²) und Virovitica (9.800 m²). Der STOP SHOP Retail Park in Đakovo wurde bereits im November 2023 eröffnet.

Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. März 2024 wiesen sie einen Buchwert von EUR 184,9 Mio. bzw. 2,3% des Gesamtimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group auf. Davon entfielen EUR 119,5 Mio. bzw. 2,5% auf die IMMOFINANZ exklusive S IMMO (31. Dezember 2023: EUR 124,3 Mio. bzw. 2,6%). Der S IMMO sind EUR 65,4 Mio. zuzurechnen. Die Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group lagen mit einem Volumen von EUR 67,1 Mio. überwiegend in Rumänien. Die IMMOFINANZ Group plant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere der Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

Inhaltsverzeichnis

Konzernbilanz.....	16
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	17
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	18
Konzern-Geldflussrechnung	19
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	20
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	22
2. Konsolidierungskreis	22
3. Erläuterungen zur Konzernbilanz	23
4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	25
5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	28

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.03.2024	31.12.2023
Immobilienvermögen	3.1	7.735.748	7.830.746
In Bau befindliches Immobilienvermögen		82.581	142.960
Selbst genutzte Immobilien		230.030	229.634
Sonstige Sachanlagen		9.718	9.990
Immaterielle Vermögenswerte		20.340	20.547
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		25.638	33.151
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		22.665	30.897
Steuererstattungsansprüche		5	5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		166.609	164.119
Latente Steuererstattungsansprüche		14.818	6.630
Langfristiges Vermögen		8.308.152	8.468.679
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		208.660	202.785
Steuererstattungsansprüche		16.874	17.664
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		2.124	252
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.2	322.999	258.577
Immobilienvorräte		4.801	4.841
Liquide Mittel		638.598	697.119
Kurzfristiges Vermögen		1.194.056	1.181.238
Aktiva		9.502.208	9.649.917
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.825.650	4.825.650
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-130.818	-127.784
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.102.129	-1.156.590
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.721.224	3.669.797
Nicht beherrschende Anteile		886.923	893.287
Eigenkapital		4.608.147	4.563.084
Finanzverbindlichkeiten	3.3	3.415.806	3.850.773
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		59.287	92.348
Steuerschulden		76	77
Rückstellungen		30.461	31.044
Latente Steuerschulden		399.001	395.607
Langfristige Verbindlichkeiten		3.904.631	4.369.849
Finanzverbindlichkeiten	3.3	660.506	432.758
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		200.544	197.603
Steuerschulden		65.817	49.443
Rückstellungen		11.124	11.245
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.2	51.439	25.935
Kurzfristige Verbindlichkeiten		989.430	716.984
Passiva		9.502.208	9.649.917

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2024	Q1 2023
Mieterlöse	4.1	143.158	128.423
Weiterverrechnete Betriebskosten		48.549	53.451
Sonstige Umsatzerlöse		492	1.326
Umsatzerlöse aus Asset Management		192.199	183.200
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-14.916	-14.416
Betriebskostenaufwendungen		-57.323	-63.848
Ergebnis aus Asset Management		119.960	104.936
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	14.108	13.350
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	-13.711	-14.012
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	397	-662
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.4	354	-5.085
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4.5	-475	-1.359
Sonstige betriebliche Erträge	4.6	3.337	2.793
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-19.317	-18.164
Operatives Ergebnis		104.256	82.459
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte		-10.585	-5.089
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		93.671	77.370
Finanzierungsaufwand		-49.792	-39.835
Finanzierungsertrag		20.932	10.559
Wechselkursveränderungen		-10.604	4.022
Sonstiges Finanzergebnis		16.878	-24.814
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		259	1.555
Finanzergebnis	4.8	-22.327	-48.513
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		71.344	28.857
Laufende Ertragsteuern		-10.304	-30.652
Latente Ertragsteuern		-11.369	20.235
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		49.671	18.440
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0
Konzernergebnis		49.671	18.440
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		54.923	23.050
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-5.252	-4.610
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,35	0,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,35	0,16

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2024	Q1 2023
Konzernergebnis		49.671	18.440
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-273	2.162
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.307	2.162
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-1.580	0
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-273	2.162
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-5	17
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-7	69
davon Ertragsteuern		2	-52
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		1.596	2.669
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.754	3.161
davon Ertragsteuern		-158	-492
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		1.591	2.686
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		1.318	4.848
Gesamtkonzernergebnis		50.989	23.288
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		51.876	28.670
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-887	-5.382

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2024	Q1 2023
Konzernergebnis vor Steuern		71.344	28.857
Neubewertungen von Immobilienvermögen		9.717	9.051
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		1.177	25
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-521	-1.435
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-8.466	19.649
Zinsensaldo		29.247	34.015
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-924	-4.057
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-15.577	0
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		85.997	86.105
Gezahlte Ertragsteuern		-929	-2.295
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		85.068	83.810
Veränderung von Immobilienvorräten		3	0
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-109	-11.233
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-15.323	-7.879
Veränderungen von Rückstellungen		16.014	4.205
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		85.653	68.903
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-24.069	-25.449
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-388	-25.327
Auszahlungen für Erwerbe von Tochterunternehmen von nahestehenden Unternehmen		0	-24.208
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		13.881	204.988
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-513	-1.006
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		64.535	177.598
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		7.770	5.897
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		3.824	1.045
Cashflow aus Investitionstätigkeit		65.040	313.538
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		4.507	8.132
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-176.686	-303.444
Derivate		17.694	7.762
Gezahlte Zinsen		-47.770	-35.771
Ausschüttung/Dividende		-4.649	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-746	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-207.650	-323.321
Währungsdifferenzen		-617	-2.581
Veränderung der liquiden Mittel		-57.574	56.539
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		639.545	741.235
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.2	947	6
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		638.598	741.229

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 31. März 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 31. März 2023		138.670	4.825.650	-10.149

Kumuliertes übriges Eigenkapital							
Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19- Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Neubewer- tungsrücklage IAS 16	Währungsum- rechnungsrücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-2.431	-388	0	5.932	-130.897	-1.156.590	893.287	4.563.084
			798	-3.845		4.365	1.318
					54.923	-5.252	49.671
			798	-3.845	54.923	-887	50.989
						-4.649	-4.649
1			4	8	-462	-828	-1.277
-2.430	-388	0	6.734	-134.734	-1.102.129	886.923	4.608.147
-2.756	-383	0	0	-183.061	-977.748	951.329	4.741.552
17			2.669	2.934		-772	4.848
					23.050	-4.610	18.440
17			2.669	2.934	23.050	-5.382	23.288
					326	-326	0
-2.739	-383	0	2.669	-180.127	-954.372	945.621	4.764.840

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 31. März 2024 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2024 bis 31. März 2024 (Q1 2024) aufgestellt.

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2023 verwiesen. Dieser bildet die Basis für die vorliegende Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ. Ausgenommen davon ist die Berechnung der laufenden Steuerpositionen für die Zwischenabschlussperiode, für die der geschätzte tatsächliche Durchschnittssteuersatz des Konzerns Anwendung findet.

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

2. Konsolidierungskreis

2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2023	282	1	9	292
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-1	0	0	-1
Stand zum 31. März 2024	281	1	9	291

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2024
Anfangsbestand	7.830.746
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-30.000
Währungsänderungen	-12.971
Zugänge	19.940
Abgänge	-29.927
Neubewertung	-9.775
Umbuchungen	30.095
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-62.360
Endbestand	7.735.748

Der Abgang infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen betrifft eine Büroimmobilie in Zagreb. Die Zugänge resultieren überwiegend aus Investitionen in Bestandsimmobilien in Rumänien, Ungarn und der Slowakei. Die Abgänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen den Verkauf von zwei Büroimmobilien in Wien. Die Neubewertungen setzen sich insbesondere aus negativen Effekten in Bezug auf das Deutschland-Portfolio sowie aus positiven Effekten aus Einzelhandelsobjekten in Tschechien zusammen. Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen eines Büroobjekts in Rumänien von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen insbesondere ein Bürogebäude des S IMMO-Portfolios in Zagreb sowie ein Grundstück in Bukarest.

3.2 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. Quartal 2024 ein Grundstück in Rumänien und von der S IMMO Gewerbe- und Wohnimmobilien in Höhe von insgesamt EUR 31,5 Mio. veräußert. Für die zum 31. Dezember 2023 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und zum 31. März 2024 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden im 1. Quartal 2024 ein aus drei in Bau befindlichen Immobilien bestehendes Büroportfolio in Warschau und ein Grundstück in Bukarest sowie ein Bürogebäude des S IMMO-Portfolios in Zagreb.

Zum 31. März 2024 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.03.2024	Buchwert zum 31.12.2023
Immobilienvermögen	284.627	255.872
In Bau befindliches Immobilienvermögen	33.103	0
Sonstige Sachanlagen	42	2.705
Immaterielle Vermögenswerte	4	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	583	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.693	0
Liquide Mittel	947	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	322.999	258.577
Finanzverbindlichkeiten	37.729	14.786
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.913	856
Latente Steuerschulden	11.797	10.293
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	51.439	25.935

3.3 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2024:

Werte in TEUR	31.03.2024	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.222.578	566.396	1.639.475	1.016.707	3.296.541
davon besichert	3.222.578	566.396	1.639.475	1.016.707	3.296.354
davon nicht besichert	0	0	0	0	187
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	723.904	19.494	577.660	126.750	820.539
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	129.830	74.616	10.115	45.099	166.451
Summe	4.076.312	660.506	2.227.250	1.188.556	4.283.531

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

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group in Höhe von EUR 29,3 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 29,4 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen in Höhe von EUR 73,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 75,2 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 56,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 61,9 Mio.).

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Büro	61.441	57.131
Einzelhandel	71.170	56.956
Sonstige	6.028	9.197
davon Hotel	2.207	1.197
davon Wohnimmobilien	3.470	7.978
davon andere	351	22
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	4.519	5.140
Summe	143.158	128.423

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

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Provisionsaufwendungen	-402	-365
Instandhaltungsaufwendungen	-3.670	-4.405
Hauseigentümergebetriebskosten	-5.241	-5.948
Immobilienmarketing	-469	-426
Personalaufwand aus Asset Management	-1.782	-658
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-1.585	-1.357
Ausbaukosten	-49	-439
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-1.267	15
Sonstiger Aufwand	-451	-833
Summe	-14.916	-14.416

4.3 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

Das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien für das 1. Quartal stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	14.108	13.350
Aufwände aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-12.035	-10.823
Abschreibung und Wertminderung von selbst genutzten Hotelimmobilien	-1.676	-3.189
Summe	397	-662

4.4 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Büro	44.970	84.322
Einzelhandel	15.000	80
Sonstige	1.786	387.371
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	61.756	471.773
Abzüglich Buchwertabgänge	-61.785	-471.773
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	-29	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung	923	0
Verkaufsprovisionen	-315	0
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-163	-124
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-343	-278
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-460	0
Sonstige Aufwendungen	-48	-1.337
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.329	-1.739
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	806	-3.346
Summe	354	-5.085

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland durch die S IMMO Gruppe sowie zwei Büroimmobilien in Wien und ein Grundstück in Rumänien.

4.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	4
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-348	-746
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-127	-617
Summe	-475	-1.359

4.6 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Weiterverrechnungen	8	171
Versicherungsvergütungen	300	139
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	1.784	1.335
Rückvergütung für Pönalen	1	60
Übrige	1.244	1.088
Summe	3.337	2.793

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Verwaltungsaufwendungen	-2.963	-1.674
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-2.846	-2.164
Pönalen	-16	119
Steuern und Gebühren	-676	-1.715
Werbung	-581	-683
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.200	-923
Gutachten	-78	-166
Personalaufwand	-7.278	-8.464
Sonstige Abschreibungen	-887	-1.024
Übrige	-2.792	-1.470
Summe	-19.317	-18.164

4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-50.605	-38.556
Für derivative Finanzinstrumente	813	-1.279
Summe Finanzierungsaufwand	-49.792	-39.835
Für finanzielle Forderungen AC	3.912	620
Für derivative Finanzinstrumente	17.020	9.939
Summe Finanzierungsertrag	20.932	10.559
Wechselkursveränderungen	-10.604	4.022
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-1.725	-544
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	18.178	-24.779
Ausschüttungen	425	535
Negativzinsen auf liquide Mittel	0	-26
Sonstiges Finanzergebnis	16.878	-24.814
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	259	1.555
Summe	-22.327	-48.513

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

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

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die S IMMO unterzeichnete am 25. April 2024 einen Vertrag zum Erwerb eines Portfolios von insgesamt acht Objekten der Czech Property Investments, a.s., einer Tochtergesellschaft der CPI Property Group S.A., in Tschechien. Der Ankauf umfasst vier Büro- und vier Gewerbeimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 136.000 m², einem Immobilienwert von rund EUR 463 Mio. und jährlichen Mieteinnahmen von rund EUR 28,3 Mio. Nach Abzug von Finanzverbindlichkeiten (ca. EUR 236 Mio.) und anderen Bilanzpositionen (ca. EUR 10,5 Mio.) sowie Kaufpreisabschlägen (ca. EUR 40,5 Mio.) beläuft sich der Kaufpreis auf ca. EUR 176 Mio. Von dieser Transaktion werden etwa EUR 76 Mio. durch ein vom Verkäufer gewährtes Darlehen finanziert.

Die IMMOFINANZ gab am 6. Mai 2024 den Verkauf des City Tower Vienna an Euro Real Estate, ein Unternehmen der Wilhelm von Finck Gruppe, bekannt. Mit einem Kaufpreis von mehr als EUR 150 Mio. ist der Verkauf die bisher größte Transaktion des Jahres 2024 im Segment Büro auf dem österreichischen Immobilienmarkt. Der Turm verfügt auf 24 Ober- und vier Untergeschoßen über eine Gesamtnutzfläche von rund 26.600 m² sowie 100 Tiefgaragenplätze. Er ist als Gesamtobjekt an die Republik Österreich vermietet und beherbergt das Justizzentrum Wien Mitte.

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 (AT0000652250) auf IMMOFINANZ als Hauptgesellschafterin gegen angemessene Barabfindung übertragen werden. 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 IMMOFINANZ ein Hauptgesellschafter gemäß GesAusG ist. Der Gesellschafterausschluss betrifft derzeit 5.246.664 Stück S IMMO Aktien, entsprechend rund 7,13% Anteil am Grundkapital. Das sind jene Aktien, die nicht von IMMOFINANZ, CPIPG oder von S IMMO als eigene Aktien gehalten werden. Zu Start des Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz wird IMMOFINANZ als Hauptgesellschafterin ein Verlangen an 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.

Finanzkalender 2024

28. August 2024 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2024
28. November 2024 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2024

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

Impressum

Fotos und Illustrationen: IMMOFINANZ AG

Konzept und Gestaltung: Male Huber Friends GmbH und Rosebud,
inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 4–28)

Disclaimer

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

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

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90
investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com

