

# 1.-3. Quartal 2024

Konzernzwischenmitteilung



– IMMOFINANZ –  
GROUP

Growing  
together

# Inhalt

Kennzahlen .....	4
------------------	---

## Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung .....	6
Finanzierung .....	9
Portfoliobericht .....	10

Konzernbilanz .....	16
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	17
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	18
Konzern-Geldflussrechnung .....	19
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	20
Ergänzende Informationen .....	22

Finanzkalender .....	30
Impressum .....	30

# Kennzahlen

## Ergebnis

		Q1–3 2024	Q1–3 2023	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	435,6	389,2	11,9
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	368,9	323,7	14,0
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	in MEUR	5,4	3,5	52,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	2,5	-54,0	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-1,0	-6,9	85,0
Operatives Ergebnis	in MEUR	322,3	209,1	54,1
Neubewertungen	in MEUR	-75,6	-219,5	65,6
EBIT	in MEUR	244,7	-1,4	n. a.
Finanzergebnis	in MEUR	-153,9	-99,2	-55,2
EBT	in MEUR	90,8	-100,6	n. a.
Konzernergebnis	in MEUR	50,9	-105,9	n. a.
FFO 1 nach Steuern <sup>1</sup>	in MEUR	230,9	185,0	24,8

<sup>1</sup> Vergleichswert Q1–3 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst. Berechnung siehe im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

## Vermögen

		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.404,0	9.649,9	-2,5
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	42,2	47,3	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.951,4	3.539,3	11,6
Liquide Mittel <sup>1</sup>	in MEUR	613,9	697,1	-11,9
Loan to Value (netto) <sup>2</sup>	in %	48,7	42,5	n. a.
Gearing	in %	101,0	78,9	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	2,9	2,9	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,4	4,0	-15,8

<sup>1</sup> Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

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

## Immobilienvermögen

		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		468	518	-9,7
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	3.470.531	3.558.305	-2,5
Vermietungsgrad	in %	92,2	92,2	n. a.
Bruttorendite <sup>1</sup>	in %	7,2	7,2	n. a.
Portfoliowert <sup>1</sup>	in MEUR	7.997,3	8.174,3	-2,2
Unbelastetes Gesamtvermögen <sup>2</sup>	in MEUR	2.798,6	2.609,4	7,3

<sup>1</sup> Gemäß „Portfoliobericht“

<sup>2</sup> Berechnungsformel wurde zum 31. März 2024 angepasst. Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst.

## EPRA

		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	4.223,8	4.196,3	0,7
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	30,61	30,41	0,7
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	3.949,2	3.863,8	2,2
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	28,62	28,00	2,2
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	3.821,7	3.677,1	3,9
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	27,70	26,65	3,9
EPRA-Leerstandsquote <sup>1</sup>	in %	7,6	7,8	n. a.
EPRA-Loan-to-Value <sup>2</sup>	in %	48,9	42,8	n. a.
		Q1-3 2024	Q1-3 2023	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	149,4	115,1	29,9
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,08	0,83	29,9
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	157,6	115,5	36,4
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	1,14	0,84	36,4
EPRA Net Initial Yield	in %	7,0	6,5	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	7,2	6,7	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	12,8	15,4	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	11,6	13,9	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	513,4	270,2	90,0

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der EPRA-Loan-to-Value zum 31. Dezember 2023 berücksichtigte einen S IMMO-Anteil von 50,0% plus eine Aktie, der Anteil zum 30. September 2024 betrug 93,2%.

## Aktienkennzahlen

		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,60	26,60	3,8
Ultimokurs der Aktie	in EUR	17,96	21,05	-14,7
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	37,3	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	2.490,5	2.919,0	-14,7
		Q1-3 2024	Q1-3 2023	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) <sup>1</sup>	in EUR	0,18	-0,48	n. a.
Ergebnis je Aktie (verwässert) <sup>1</sup>	in EUR	0,18	-0,48	n. a.

<sup>1</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1-3 2024 und Q1-3 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  $\geq +100\%$  oder  $\leq -100\%$  dargestellt. Bei Vorzeichenwechsel von Ergebnisgrößen sowie bei Veränderungen von Prozentwerten werden die prozentuellen Veränderungen als „nicht anwendbar“ (n. a.) gekennzeichnet. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Personenbezogene Bezeichnungen in diesem Finanzbericht beziehen sich auf alle Geschlechter in gleicher Weise.

# Konzern- zwischenmitteilung

## Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ Group setzt in den ersten drei Quartalen 2024 die erfreuliche Entwicklung des 1. Halbjahres fort. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 11,9% auf EUR 435,6 Mio. Diese Verbesserung ist vor allem auf strategiekonforme Akquisitionen von Einzelhandelsimmobilien und höhere Like-for-like-Mieterlöse zurückzuführen. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe legten auch die Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ (ohne S IMMO) um solide 4,2% Year-to-Date zu. Das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 368,9 Mio. um 14,0% über dem Vorjahreswert und das operative Ergebnis verbesserte sich deutlich um 54,1% auf EUR 322,3 Mio. Damit stieg der FFO 1 nach Steuern im Vergleich zum Vorjahr um 24,8% auf EUR 230,9 Mio. (Q1–3 2023: EUR 185,0 Mio.\*).

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) beliefen sich auf EUR -75,6 Mio. nach EUR -219,5 Mio. im Vorjahrszeitraum. Sie spiegeln damit ein von anhaltender Volatilität geprägtes Marktumfeld wider. Das Finanzergebnis lag mit EUR -153,9 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1–3 2023: EUR -99,2 Mio.). Dies resultierte vor allem aus unbaren Bewertungseffekten von Zinsderivaten für die ersten drei Quartale 2024. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ Group einen Konzerngewinn von EUR 50,9 Mio.

## Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
Mieterlöse	435.591	389.159
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>368.870</b>	<b>323.650</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>5.391</b>	<b>3.545</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>2.454</b>	<b>-54.002</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-1.038</b>	<b>-6.943</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.655	6.078
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-59.046	-63.182
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>322.286</b>	<b>209.146</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-77.610</b>	<b>-210.557</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>244.676</b>	<b>-1.411</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-153.905</b>	<b>-99.167</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>90.771</b>	<b>-100.578</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>50.863</b>	<b>-105.855</b>

Die IMMOFINANZ Group setzte ihre strategischen Immobilienverkäufe (Asset und Share Deals) im Volumen von insgesamt EUR 641,0 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Österreich, Deutschland, Kroatien, Polen und Rumänien. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beliefen sich auf EUR 2,5 Mio. nachdem es im Vorjahrszeitraum durch einen Einmaleffekt vor allem aufgrund der ergebniswirksamen Ausbuchung von historischen Fremdwährungseffekten als Folge der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei belastet gewesen war (Q1–3 2023: EUR -54,0 Mio.).

\* Vergleichswert zum Q1–3 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst (siehe Tabelle Funds from Operations).

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung verbesserte sich auf EUR -1,0 Mio. (Q1–3 2023: EUR -6,9 Mio.) und reflektiert vor allem niedrigere Aufwendungen für Immobilienentwicklungen aufgrund von fertiggestellten Renovierungen und Projektentwicklungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei EUR -59,0 Mio. nach EUR -63,2 Mio. in der Vorjahresperiode. Das operative Ergebnis stieg damit deutlich um 54,1% auf EUR 322,3 Mio. (Q1–3 2023: EUR 209,1 Mio.).

### Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte belief sich auf EUR -77,6 Mio. nach EUR -210,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dabei setzen sich die Neubewertungen insbesondere aus negativen Effekten in Bezug auf Büroimmobilien in Rumänien, Tschechien, Polen und dem Segment S IMMO sowie aus positiven Effekten aus Einzelhandelsimmobilien in Tschechien und Polen zusammen.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag damit bei EUR 244,7 Mio. nachdem es in den ersten drei Quartalen 2023 aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses EUR -1,4 Mio. betragen hatte.

### Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich vor allem infolge gestiegener Finanzierungsvolumina auf EUR -164,0 Mio. (Q1–3 2023: EUR -152,4 Mio.). Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich positiv und trugen damit zum Finanzierungsertrag von EUR 71,4 Mio. (Q1–3 2023: EUR 63,3 Mio.) bei. Das sonstige Finanzergebnis reduzierte sich allerdings aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR -51,3 Mio. (Q1–3 2023: EUR -13,8 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum in den ersten drei Quartalen 2024 rückläufig gewesen waren.

Das Finanzergebnis lag somit bei EUR -153,9 Mio. nach EUR -99,2 Mio. im Vorjahreszeitraum.

### Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern drehte im Vergleich zur Vorjahresperiode ins Plus und betrug EUR 90,8 Mio. (Q1–3 2023: EUR -100,6 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR -39,9 Mio. (Q1–3 2023: EUR -5,3 Mio.). Das Konzernergebnis lag somit bei EUR 50,9 Mio. nachdem es im Vergleichszeitraum des Vorjahres vor allem durch negative Bewertungseffekte belastet gewesen war (Q1–3 2023: EUR -105,9 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie\* von EUR 0,18 (Q1–3 2023: EUR -0,48).

## Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
<b>Konzernergebnis</b>	<b>50.863</b>	<b>-105.855</b>
Latente Ertragsteuern	1.808	-44.673
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>77.610</b>	<b>210.557</b>
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	162	4.719
Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten	50.380	13.767
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-2.454</b>	<b>54.002</b>
Abschreibung von selbst genutzten Immobilien im Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien ausgewiesen	7.690	9.926
Wechselkursveränderungen	11.462	-444
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6.346	2.696
Laufende Einkommensteuer-Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen	27.043	40.279
<b>FFO 1 nach Steuern<sup>1</sup></b>	<b>230.910</b>	<b>184.974</b>

<sup>1</sup> Vergleichswert zum Q1–3 2023 wurde angepasst.

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2024 und Q1–3 2023: 137.974.126

Infolge des höheren Ergebnisses aus Asset Management verbesserte sich der FFO 1 nach Steuern deutlich um 24,8% auf EUR 230,9 Mio. nach EUR 185,0 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	30.09.2024	in %	31.12.2023	in %
Immobilienvermögen	7.664.830		7.830.746	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	69.227		142.960	
Selbst genutzte Immobilien	230.830	87,5	229.634	87,7
Immobilienvorräte	4.806		4.841	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte <sup>1</sup>	260.978		258.577	
Sonstige Vermögenswerte	184.243	2,0	219.207	2,3
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	26.790	0,3	33.151	0,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	348.875	3,7	233.682	2,4
Liquide Mittel	613.414	6,5	697.119	7,2
<b>Aktiva</b>	<b>9.403.993</b>	<b>100,0</b>	<b>9.649.917</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.967.008</b>	<b>42,2</b>	<b>4.563.084</b>	<b>47,3</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.608.145	49,0	4.283.531	44,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	314.749	3,3	289.951	3,0
Sonstige Verbindlichkeiten	135.055	1,4	117.744	1,2
Latente Steuerschulden	379.036	4,0	395.607	4,1
<b>Passiva</b>	<b>9.403.993</b>	<b>100,0</b>	<b>9.649.917</b>	<b>100,0</b>

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

Die Bilanzsumme der IMMOFINANZ Group lag per 30. September 2024 bei EUR 9,4 Mrd. Davon entfielen EUR 8,2 Mrd. oder 87,5% auf das gesamte Immobilienportfolio. Der Rückgang im Immobilienvermögen im Vergleich zum Jahresende 2023 ist vor allem auf strategiekonforme Verkäufe zurückzuführen.

Die selbst genutzten Immobilien in Höhe von EUR 230,8 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 42,2% (31. Dezember 2023: 47,3%) und liquiden Mitteln von EUR 613,9 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel) weist die IMMOFINANZ Group eine sehr solide Bilanzstruktur auf. Der Rückgang des Eigenkapitals, im Konkreten der nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital, sowie der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten sind auf den strategiekonformen Ankauf von zusätzlichen 28.241.094 S IMMO-Aktien von der CPI Property Group (CPIPG) zurückzuführen, der am 25. September 2024 unterzeichnet wurde. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 608,5 Mio. Die Transaktion wird teilweise durch eine langfristige Kreditfazilität von EUR 500 Mio. zu marktüblichen Konditionen finanziert, die der IMMOFINANZ von der CPIPG zur Verfügung gestellt wird. Das Closing erfolgte kurz nach dem Berichtszeitraum.

\*\* Vergleichswert zum Q1-3 2023 gemäß neuer Berechnungsformel (siehe Tabelle Funds from Operations) von EUR 214,4 Mio. auf EUR 185,0 Mio. angepasst.

# Finanzierung

Die IMMOFINANZ Group wies zum 30. September 2024 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 42,2% (31. Dezember 2023: 47,3%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 48,7% (31. Dezember 2023: 42,5%\*) auf. Die Finanzverbindlichkeiten beliefen sich per 30. September 2024 auf insgesamt EUR 4,6 Mrd. (31. Dezember 2023: EUR 4,2 Mrd.). Die liquiden Mittel betrugen EUR 613,9 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, belief sich auf EUR 4,0 Mrd. (31. Dezember 2023: EUR 3,5 Mrd.).

## Berechnung Netto-LTV der IMMOFINANZ Group per 30. September 2024

### Werte in TEUR

Finanzverbindlichkeiten	4.608.145
Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	13.908
- Liquide Mittel	613.414
Buchwerte der Immobilien	8.228.093
<b>Netto-LTV in %</b>	<b>48,7</b>

<sup>1</sup> Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten abzüglich zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

## Finanzierungskosten\*\*

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ Group inklusive Derivate lagen per 30. September 2024 bei 2,89% p.a. (31. Dezember 2023: 2,86% p.a.). Die Hedging-Quote lag bei hohen 99,1% (31. Dezember 2023: 95,1%).

## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

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

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30.09.2024 <sup>1</sup>	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % <sup>2</sup>
Unternehmensanleihe IMMOFINANZ	240.104,4	2,50
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>3</sup>	1.773.441,0	3,27
S IMMO	1.943.204,5	2,59
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>3.956.750,0</b>	<b>2,89</b>

<sup>1</sup> Exklusive Ankaufsfinanzierung der S IMMO-Aktien, da das Closing nach dem 30. September 2024 erfolgte.

<sup>2</sup> Auf Basis nomineller Restschuld

<sup>3</sup> Inklusive IFRS 5; exklusive Leasingverbindlichkeiten IFRS 16

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group per 30. September 2024 auf EUR 3.956,8 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.

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

\*\* Exklusive Ankaufsfinanzierung der S IMMO-Aktien, da das Closing nach dem 30. September 2024 erfolgte.

## Anleihen der IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group wies zum 30. September 2024 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 758,4 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 858,4 Mio.) aus. Im 3. 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 30.09.2024 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 60,0	46,1
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 45,0	31,0
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	246,8

<sup>1</sup> Werte beziehen sich auf letztgültige Berechnung gemäß Anleihebedingungen zum oder vor dem Stichtag.

# Portfoliobericht

Die IMMOFINANZ Group konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandhalter 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. September 2024 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group (IMMOFINANZ inklusive S IMMO) 468 Objekte\* mit einem Portfoliowert\* von EUR 7.997,3 Mio. (31. Dezember 2023: 518 Objekte bzw. EUR 8.174,3 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.779,1 Mio. bzw. 97,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien\* mit einer vermietbaren Fläche von 3,5 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen\* sind EUR 69,3 Mio. bzw. 0,9% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 148,8 Mio. bzw. 1,9% entfiel auf Pipelineprojekte\*, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die selbst genutzten Hotelimmobilien der S IMMO (Vienna Marriott, Budapest Marriott und Novotel Bucharest City Center) mit einer Gesamtmietfläche von 61.075 m<sup>2</sup> 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.

## Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	17	228,5	0,0	9,2	237,7	3,0
Deutschland	5	468,9	0,0	4,5	473,4	5,9
Polen	28	955,4	0,0	0,0	955,4	11,9
Tschechien	72	928,7	0,0	0,0	928,7	11,6
Ungarn	19	224,7	0,0	2,7	227,4	2,8
Rumänien	26	620,8	0,0	53,8	674,6	8,4
Slowakei	35	427,9	0,0	1,3	429,2	5,4
Adriatic <sup>2</sup>	61	573,0	52,1	31,1	656,2	8,2
S IMMO	205	3.351,1	17,2	46,3	3.414,7	42,7
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>468</b>	<b>7.779,1</b>	<b>69,3</b>	<b>148,8</b>	<b>7.997,3</b>	<b>100,0</b>
<b>in %</b>		<b>97,3</b>	<b>0,9</b>	<b>1,9</b>	<b>100,0</b>	

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	35	1.734,7	0,0	39,7	1.774,4	22,2
Einzelhandel	219	2.678,1	52,1	22,6	2.752,8	34,4
Sonstige	9	15,1	0,0	40,2	55,3	0,7
S IMMO	205	3.351,1	17,2	46,3	3.414,7	42,7
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>468,0</b>	<b>7.779,1</b>	<b>69,3</b>	<b>148,8</b>	<b>7.997,3</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

## Akquisitionen und strategische Verkäufe der IMMOFINANZ Group

In den ersten drei Quartalen 2024 setzte die IMMOFINANZ Group ihre strategischen Immobilienverkäufe im Volumen von insgesamt EUR 641,0 Mio. (inklusive S IMMO) fort. Unter den von der IMMOFINANZ veräußerten Objekten befanden sich unter anderem das kroatische Bürogebäude Grand Center Zagreb, ein Büroimmobilienkomplex in Warschau sowie zwei Büroimmobilien im 20. Wiener Gemeindebezirk. Außerdem wurde im Mai das Bürogebäude Justizzentrum Wien Mitte über die United Benefits Holding an Euro Real Estate verkauft. Mit einem Preis von mehr als EUR 150 Mio. stellte der Verkauf zu diesem Zeitpunkt die größte Transaktion am Wiener Büroimmobilienmarkt des Jahres 2024 dar. Im August folgte der Verkauf des Bukarester Büroentwicklungsprojekts 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.

Weitere Verkäufe betrafen Transaktionen der S IMMO in Österreich und Deutschland – darunter ein Share und 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 wurde – sowie den Zagrebtower in Kroatien, dessen Closing im 3. Quartal 2024 stattfand. Im Juli verkaufte die S IMMO mit dem HOTO Business Tower ihre letzte bestehende Immobilie in Zagreb und vollzog damit den Marktaustritt aus Kroatien.

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 Gesamtmietfläche von rund 136.000 m<sup>2</sup>, einem Immobilienwert von rund EUR 463 Mio. und jährlichen Mieteinnahmen von ca. EUR 28,3 Mio.

Nach dem Berichtszeitraum im Oktober verkaufte die S IMMO das Hotel Julis in Prag mit einer Gesamtmietfläche von rund 6.700 m<sup>2</sup> in Form eines Share Deals an einen tschechischen Investor.

## Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group

Das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ Group umfasste zum 30. September 2024 391 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 7.779,1 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2023: 432 Immobilien bzw. EUR 7.840,2 Mio. Buchwert). Davon entfielen 22,3% auf Büros, 34,4% auf den Einzelhandelsbereich und 43,1% auf die S IMMO. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Polen (EUR 955,4 Mio.), Tschechien (EUR 928,7 Mio.) und Rumänien (EUR 620,8 Mio.) sowie auf der S IMMO (EUR 3.351,1 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 September insgesamt 3,5 Mio. m<sup>2</sup> und 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 92,2% (31. Dezember 2023: 92,2%). Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*) der IMMOFINANZ Group lag bei 3,7 Jahren.

### Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>
Österreich	15	228,5	2,9	89.109	83.504
Deutschland	3	468,9	6,0	87.652	72.277
Polen	28	955,4	12,3	400.331	373.209
Tschechien	72	928,7	11,9	382.942	367.531
Ungarn	16	224,7	2,9	169.268	165.710
Rumänien	15	620,8	8,0	350.093	317.553
Slowakei	34	427,9	5,5	259.584	245.937
Adriatic <sup>1</sup>	43	573,0	7,4	379.744	378.627
S IMMO	165	3.351,1	43,1	1.351.808	1.197.105
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>391</b>	<b>7.779,1</b>	<b>100,0</b>	<b>3.470.531</b>	<b>3.201.453</b>

Bestandsimmobilien	Vermietungsgrad in %	Mieterlöse Q3 2024 in MEUR	Bruttorendite in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in % <sup>2</sup>
Österreich	93,7	3,5	6,2	3,1
Deutschland	82,5	4,7	4,0	3,3
Polen	93,2	16,4	6,9	2,8
Tschechien	96,0	15,5	6,7	3,7
Ungarn	97,9	5,8	10,4	2,3
Rumänien	90,7	14,0	9,0	0,0
Slowakei	94,7	8,7	8,2	3,3
Adriatic <sup>1</sup>	99,7	13,5	9,4	5,1
S IMMO	88,6	57,8	6,9	2,6
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>92,2</b>	<b>140,0</b>	<b>7,2</b>	<b>3,0</b>
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte		0,4		0,0
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen		2,7		n. a.
Konzernfinanzierungen IMMOFINANZ		n. a.		2,5
Konzernfinanzierungen S IMMO		n. a.		2,6
<b>IMMOFINANZ Group</b>		<b>143,0</b>		<b>2,9</b>

<sup>1</sup> In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Kroatien, Slowenien und Italien

<sup>2</sup> Daten exklusive Ankaufsfinanzierung der S IMMO-Aktien, da das Closing nach dem 30. September 2024 erfolgte.

\* 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 4,2%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse der IMMOFINANZ (exklusive S IMMO) in den ersten drei Quartalen 2024 erneut um 4,2% bzw. EUR 9,2 Mio. auf EUR 229,5 Mio. nach EUR 220,3 Mio. in den ersten drei Quartalen 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 3. Quartals 2024 mit dem Vorjahreszeitraum wiesen die Like-for-like-Mieterlöse ein Plus von 2,3% bzw. EUR 1,7 Mio. auf EUR 75,3 Mio. auf.

## Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Per 30. September 2024 wiesen die Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 69,3 Mio. auf (31. Dezember 2023: EUR 138,3 Mio.). Dies entspricht 0,9% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2023: 1,7%). Davon entfielen EUR 46,4 Mio. auf aktive Projektentwicklungen, die alle der IMMOFINANZ zuzurechnen sind. Weitere EUR 22,9 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 90,2 Mio. und ist dem Kernmarkt Adriatic zuzuordnen. Die S IMMO hatte per Ende September 2024 keine aktiven Projektentwicklungen, aber Projekte in Vorbereitung.

### Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % <sup>1</sup>
Adriatic <sup>2</sup>	7	46,4	100,0	40,2	59.137	90,2	7,4	8,5
<b>Aktive Projekte IMMOFINANZ</b>	<b>7</b>	<b>46,4</b>	<b>100,0</b>	<b>40,2</b>	<b>59.137</b>	<b>90,2</b>	<b>7,4</b>	<b>8,5</b>
Projekte in Vorbereitung IMMOFINANZ		5,7						
Projekte in Vorbereitung S IMMO		17,2						
<b>IMMOFINANZ Group</b>		<b>69,3</b>						

<sup>1</sup> Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten

<sup>2</sup> Kroatien

## Aktueller Schwerpunkt im Bereich Projektentwicklung – Kroatien

### Adriatic

In Kroatien entstanden bzw. entstehen aktuell sieben neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Dugo Selo (9.000 m<sup>2</sup>, im September 2024 eröffnet), Ivanec (7.600 m<sup>2</sup>), Krapina (8.100 m<sup>2</sup>, im November eröffnet), Nova Gradiška (8.100 m<sup>2</sup>), Sinj (7.400 m<sup>2</sup>), Vukovar (9.000 m<sup>2</sup>, im Mai eröffnet) und Virovitica (9.800 m<sup>2</sup>, im Oktober eröffnet). Für die STOP SHOPS Ivanec, Nova Gradiška und Sinj sind die Eröffnungen für das 2. Halbjahr 2025 geplant. Der STOP SHOP Đakovo (8.400 m<sup>2</sup>) wurde im 2. Quartal 2024 in das Bestandsportfolio umgliedert.

## Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. September 2024 wiesen sie einen Buchwert von EUR 148,8 Mio. bzw. 1,9% des Gesamtimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group auf. Davon entfielen EUR 102,5 Mio. bzw. 2,2% auf die IMMOFINANZ exklusive S IMMO (31. Dezember 2023: EUR 124,3 Mio. bzw. 2,6%). Der S IMMO sind EUR 46,3 Mio. zuzurechnen. Die Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group lagen mit einem Volumen von EUR 53,8 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

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.09.2024	31.12.2023
Immobilienvermögen	3.1	7.664.830	7.830.746
In Bau befindliches Immobilienvermögen		69.227	142.960
Selbst genutzte Immobilien		230.830	229.634
Sonstige Sachanlagen		9.722	9.990
Immaterielle Vermögenswerte		20.679	20.547
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		26.790	33.151
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		26.440	30.897
Steuererstattungsansprüche		5	5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		111.423	164.119
Latente Steuererstattungsansprüche		18.754	6.630
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>8.178.700</b>	<b>8.468.679</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		322.435	202.785
Steuererstattungsansprüche		21.103	17.664
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		2.557	252
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.2	260.978	258.577
Immobilienvorräte		4.806	4.841
Liquide Mittel		613.414	697.119
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.225.293</b>	<b>1.181.238</b>
<b>Aktiva</b>		<b>9.403.993</b>	<b>9.649.917</b>
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.825.650	4.825.650
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-120.181	-127.784
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.025.676	-1.156.590
<b>Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>		<b>3.808.314</b>	<b>3.669.797</b>
Nicht beherrschende Anteile		158.694	893.287
<b>Eigenkapital</b>		<b>3.967.008</b>	<b>4.563.084</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.3	3.996.441	3.850.773
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		78.843	92.348
Steuerschulden		75	77
Rückstellungen		33.748	31.044
Latente Steuerschulden		379.036	395.607
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4.488.143</b>	<b>4.369.849</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.3	611.704	432.758
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		235.906	197.603
Steuerschulden		68.568	49.443
Rückstellungen		7.352	11.245
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.2	25.312	25.935
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>948.842</b>	<b>716.984</b>
<b>Passiva</b>		<b>9.403.993</b>	<b>9.649.917</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2024	Q1–3 2024	Q3 2023	Q1–3 2023
<b>Mieterlöse</b>	<b>4.1</b>	<b>143.045</b>	<b>435.591</b>	<b>130.232</b>	<b>389.159</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten		49.235	148.023	45.603	148.857
Sonstige Umsatzerlöse		313	1.556	139	1.543
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>		<b>192.593</b>	<b>585.170</b>	<b>175.974</b>	<b>539.559</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-15.660	-43.327	-14.268	-42.312
Betriebskostenaufwendungen		-57.869	-172.973	-54.875	-173.597
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>119.064</b>	<b>368.870</b>	<b>106.831</b>	<b>323.650</b>
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	19.488	53.295	18.451	49.838
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	-17.526	-47.904	-16.367	-46.293
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>4.3</b>	<b>1.962</b>	<b>5.391</b>	<b>2.084</b>	<b>3.545</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>4.4</b>	<b>-3.028</b>	<b>2.454</b>	<b>-1.008</b>	<b>-54.002</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>4.5</b>	<b>-787</b>	<b>-1.038</b>	<b>-2.953</b>	<b>-6.943</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.6	1.061	5.655	1.576	6.078
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-17.894	-59.046	-15.429	-63.182
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>100.378</b>	<b>322.286</b>	<b>91.101</b>	<b>209.146</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>		<b>4.871</b>	<b>-77.610</b>	<b>-19.508</b>	<b>-210.557</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>105.249</b>	<b>244.676</b>	<b>71.593</b>	<b>-1.411</b>
Finanzierungsaufwand		-52.460	-163.985	-48.034	-152.364
Finanzierungsertrag		23.041	71.447	20.979	63.309
Wechselkursveränderungen		-3.455	-11.462	-4.422	444
Sonstiges Finanzergebnis		-80.020	-51.329	4.461	-13.757
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		703	1.424	646	3.201
<b>Finanzergebnis</b>	<b>4.8</b>	<b>-112.191</b>	<b>-153.905</b>	<b>-26.370</b>	<b>-99.167</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>-6.942</b>	<b>90.771</b>	<b>45.223</b>	<b>-100.578</b>
Laufende Ertragsteuern		-5.762	-38.100	-7.085	-49.950
Latente Ertragsteuern		20.579	-1.808	513	44.673
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>7.875</b>	<b>50.863</b>	<b>38.651</b>	<b>-105.855</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0	0	0
<b>Konzernergebnis</b>		<b>7.875</b>	<b>50.863</b>	<b>38.651</b>	<b>-105.855</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		7.506	52.656	35.987	-79.210
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		369	-1.793	2.664	-26.645
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>-0,01</b>	<b>0,18</b>	<b>0,11</b>	<b>-0,48</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>-0,01</b>	<b>0,18</b>	<b>0,11</b>	<b>-0,48</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2024	Q1–3 2024	Q3 2023	Q1–3 2023
<b>Konzernergebnis</b>		<b>7.875</b>	<b>50.863</b>	<b>38.651</b>	<b>-105.855</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		1.332	-10.235	-3.677	46.428
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-3.219	-11.316	-3.677	-2.108
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		4.551	1.081	0	48.536
<b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>		<b>1.332</b>	<b>-10.235</b>	<b>-3.677</b>	<b>46.428</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-46	-926	0	1.366
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-54	-1.159	0	1.822
davon Ertragsteuern		8	233	0	-456
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		2.960	7.302	2.865	8.449
davon Änderungen im Geschäftsjahr		3.500	8.496	3.403	10.035
davon Ertragsteuern		-540	-1.194	-538	-1.586
<b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>		<b>2.914</b>	<b>6.376</b>	<b>2.865</b>	<b>9.815</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>4.246</b>	<b>-3.859</b>	<b>-812</b>	<b>56.243</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>		<b>12.121</b>	<b>47.004</b>	<b>37.839</b>	<b>-49.612</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		11.193	48.847	34.594	-23.217
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		928	-1.843	3.245	-26.395

# Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–3 2024	Q1–3 2023
Konzernergebnis vor Steuern		90.771	-100.578
Neubewertungen von Immobilienvermögen		75.640	221.532
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)		0	100
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		495	2.563
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-1.423	-3.302
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		50.503	10.974
Zinsensaldo		99.030	90.791
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-5.723	45.846
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-24.674	7.302
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>		<b>284.619</b>	<b>275.228</b>
Gezahlte Ertragsteuern		-17.121	-12.175
<b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>		<b>267.498</b>	<b>263.053</b>
Veränderung von Immobilienvorräten		3	0
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-99.710	40.157
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-42.487	-37.172
Veränderungen von Rückstellungen		35.941	9.844
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>161.245</b>	<b>275.882</b>
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-72.868	-82.157
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-412.154	-153.502
Auszahlungen für Erwerbe von Tochterunternehmen von nahestehenden Unternehmen		0	-208.448
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		308.435	229.249
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-2.708	-3.961
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		226.641	258.500
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		0	-6.174
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		7.770	5.897
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		13.153	4.632
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>68.269</b>	<b>44.036</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		350.637	675.822
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-542.046	-776.862
Derivate		63.752	35.106
Gezahlte Zinsen		-154.973	-106.923
Ausschüttung/Dividende		-23.441	-18
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-10.528	0
Sonstige Veränderungen im Eigenkapitalspiegel		1	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-316.598</b>	<b>-172.875</b>
Währungsdifferenzen		3.874	-248
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>-83.210</b>	<b>146.795</b>
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		613.909	831.491
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.2	495	337
<b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>		<b>613.414</b>	<b>831.154</b>

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklagen	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	3.3			
<b>Stand zum 30. September 2024</b>		<b>138.670</b>	<b>4.825.650</b>	<b>-10.149</b>
Stand zum 31. Dezember 2022		138.670	4.825.650	-10.149
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Ausschüttung/Dividende				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
<b>Stand zum 30. September 2023</b>		<b>138.670</b>	<b>4.825.650</b>	<b>-10.149</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital

	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19-Rücklage	Neubewertungs- rücklage IAS 16	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
	-2.431	-388	5.932	-130.897	-1.156.590	893.287	4.563.084
	-484		3.651	-6.976		-50	-3.859
					52.656	-1.793	50.863
	-484		3.651	-6.976	52.656	-1.843	47.004
						-23.441	-23.441
	324	-4	7.771	3.321	78.258	-709.309	-619.639
	-2.591	-392	17.354	-134.552	-1.025.676	158.694	3.967.008
	-2.756	-383	0	-183.061	-977.748	951.329	4.741.552
	657		8.449	46.887		250	56.243
					-79.210	-26.645	-105.855
	657		8.449	46.887	-79.210	-26.395	-49.612
						-18	-18
					813	-813	0
	-2.099	-383	8.449	-136.174	-1.056.145	924.103	4.691.922

# Ergänzende Informationen

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30. September 2024 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2024 bis 30. September 2024 (Q1-3 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
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>282</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>292</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	6	0	0	6
Gründungen	2	0	0	2
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-6	0	0	-6
Verschmelzungen	-2	0	0	-2
Liquidationen	-2	0	0	-2
<b>Stand zum 30. September 2024</b>	<b>280</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>290</b>
davon ausländische Unternehmen	202	0	2	204

## 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 Segments S IMMO.

Werte in TEUR	Q1–3 2024
Immobilienvermögen (siehe 3.1)	190.699
Sonstige Sachanlagen	262
Firmenwerte	345
Andere Finanzinstrumente	1.629
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.908
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 3.2)	229.694
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.634
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	2.047
Liquide Mittel	9.033
Finanzverbindlichkeiten	-157.673
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3.629
Sonstige Verbindlichkeiten	-5.754
Rückstellungen	-6.527
Latente Steuerschulden	-13.496
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-37.234
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>214.938</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	218.529
Offene Kaufpreisforderungen	3.972
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-214.938
Abzüglich vom Verkäufer übernommene Verbindlichkeiten	-2.747
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnungsrücklage in den Gewinn oder Verlust	1.580
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>6.396</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	218.529
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	-11.080
<b>Nettozuflüsse an liquiden Mitteln</b>	<b>207.449</b>

## 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.

Werte in TEUR	Q1–3 2024
Immobilienvermögen	417.977
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.040
Liquide Mittel	1.342
Finanzverbindlichkeiten	-235.740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-18.521
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>174.098</b>
In liquiden Mitteln bezahlter Kaufpreis	-176.042
Abgelöste Verbindlichkeiten	-235.740
<b>Gesamte Gegenleistung</b>	<b>-411.782</b>
Abzüglich liquider Mittel	1.342
<b>Nettoabfluss an liquiden Mitteln</b>	<b>-410.440</b>

## 3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2024
<b>Anfangsbestand</b>	<b>7.830.746</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-190.698
Veränderung Konsolidierungskreis	424.909
Währungsänderungen	-10.509
Zugänge	47.514
Abgänge	-75.597
Neubewertung	-77.602
Umbuchungen	42.247
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-326.180
<b>Endbestand</b>	<b>7.664.830</b>

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 sowie einer in Zagreb. Die negativen Neubewertungen sind insbesondere Büroimmobilien in Rumänien, Tschechien und Polen, dem Segment S IMMO sowie Immobilien der Assetklasse Sonstige in Rumänien zuzurechnen, wohingegen Einzelhandelsimmobilien in Kroatien, Tschechien und in der Slowakei positive Neubewertungsergebnisse verzeichneten. Die 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 des S IMMO-Portfolios in Zagreb sowie eine Büroimmobilie und 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 in den ersten drei Quartalen 2024 Veräußerungen einer Büroimmobilie in Wien und eines Grundstück in Rumänien sowie von der S IMMO Gewerbe- und Wohnimmobilien in Höhe von insgesamt EUR 187,4 Mio. abgeschlossen. Für die zum 31. Dezember 2023 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und zum 30. September 2024 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden in den ersten drei Quartalen 2024 Immobilien in Deutschland sowie ein Grundstück des S IMMO-Portfolios in Rumänien. Ein aus drei in Bau befindlichen Immobilien bestehendes Portfolio in Warschau, Immobilien in Deutschland, ein Bürogebäude in Zagreb und eines in Österreich sowie zwei Grundstücke in Rumänien wurden im Laufe des Geschäftsjahres in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert und bis zum 30. September 2024 veräußert.

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

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.09.2024	Buchwert zum 31.12.2023
Immobilienvermögen	258.400	255.872
Sonstige Sachanlagen	37	2.705
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	403	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.643	0
Liquide Mittel	495	0
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>260.978</b>	<b>258.577</b>
Finanzverbindlichkeiten	14.403	14.786
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	735	856
Latente Steuerschulden	10.174	10.293
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>25.312</b>	<b>25.935</b>

### 3.3 Finanzverbindlichkeiten

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

Werte in TEUR	30.09.2024	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten	3.209.251	466.468	1.416.195	1.326.588	3.296.541
davon besichert	2.099.790	466.468	1.416.195	217.127	3.296.354
davon nicht besichert	1.109.461	0	0	1.109.461	187
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	730.592	31.568	568.913	130.111	820.539
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	668.302	113.668	508.833	45.801	166.451
<b>Summe</b>	<b>4.608.145</b>	<b>611.704</b>	<b>2.493.941</b>	<b>1.502.500</b>	<b>4.283.531</b>

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 608,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 29,4 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen in Höhe von EUR 2,5 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 75,2 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 57,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 61,9 Mio.).

Zu den sonstigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber der CPI Property Group zählt ein langfristiges Darlehen in Höhe von EUR 500,0 Mio., das für den Erwerb von weiteren 28.241.094 Aktien der S IMMO AG von der CPI Property Group aufgenommen wurde. Durch die Anteilserhöhung an der S IMMO wurden die nicht beherrschenden Anteile des Eigenkapitals deutlich reduziert (siehe Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung).

## 4. Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
Büro	173.889	180.282
Einzelhandel	229.997	173.382
Sonstige	17.485	21.277
davon Hotel	6.912	4.390
davon Wohnimmobilien	9.308	16.304
davon andere	1.265	583
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	14.220	14.218
<b>Summe</b>	<b>435.591</b>	<b>389.159</b>

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

### 4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
Provisionsaufwendungen	-1.765	-1.626
Instandhaltungsaufwendungen	-15.180	-15.800
Hauseigentümergebetriebskosten	-10.915	-12.933
Immobilienmarketing	-1.815	-2.107
Personalaufwand aus Asset Management	-5.296	-1.466
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-4.028	-2.970
Ausbaukosten	-2.047	-1.191
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-985	-2.524
Sonstiger Aufwand	-1.296	-1.695
<b>Summe</b>	<b>-43.327</b>	<b>-42.312</b>

### 4.3 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

Das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien für die ersten drei Quartale stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	53.295	49.838
Aufwände aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-40.214	-36.367
Abschreibung und Wertminderung von selbst genutzten Hotelimmobilien	-7.690	-9.926
<b>Summe</b>	<b>5.391</b>	<b>3.545</b>

## 4.4 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
Büro	174.119	125.945
Einzelhandel	17.000	5.812
Sonstige	27.993	147.432
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>219.112</b>	<b>279.189</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-219.112	-279.189
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung</b>	<b>6.396</b>	<b>-45.848</b>
Verkaufsprovisionen	-362	-261
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-456	-484
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-844	-620
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-1.624	-660
Sonstige Aufwendungen	-2.852	-1.943
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-6.138</b>	<b>-3.968</b>
<b>Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen</b>	<b>2.196</b>	<b>-4.186</b>
<b>Summe</b>	<b>2.454</b>	<b>-54.002</b>

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere Büro- und Wohnimmobilien in Deutschland und eine Einzelhandelsimmobilie in Österreich durch die S IMMO Gruppe, zwei Büroimmobilien in Wien, ein aus drei in Bau befindlichen Immobilien bestehendes Portfolio in Warschau sowie ein Büroobjekt und zwei Grundstücke in Rumänien.

## 4.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
<b>Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>
Wertminderung von Immobilienvorräten	0	-100
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>	<b>0</b>	<b>-100</b>
<b>Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-876</b>	<b>-2.121</b>
<b>Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen</b>	<b>-162</b>	<b>-4.719</b>
<b>Summe</b>	<b>-1.038</b>	<b>-6.943</b>

## 4.6 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
Weiterverrechnungen	946	187
Versicherungsvergütungen	2.153	296
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	456	2.131
Rückvergütung für Pönalen	0	413
Übrige	2.100	3.051
<b>Summe</b>	<b>5.655</b>	<b>6.078</b>

## 4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
Verwaltungsaufwendungen	-8.889	-6.095
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-9.280	-8.077
Pönalen	-62	-48
Steuern und Gebühren	-2.035	-2.930
Werbung	-1.594	-1.853
EDV- und Kommunikationsaufwand	-2.607	-3.163
Gutachten	-674	-416
Personalaufwand	-20.353	-23.594
Sonstige Abschreibungen	-3.668	-3.124
Übrige	-9.884	-13.882
<b>Summe</b>	<b>-59.046</b>	<b>-63.182</b>

## 4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1–3 2024	Q1–3 2023
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-163.999	-131.191
Für derivative Finanzinstrumente	14	-21.173
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-163.985</b>	<b>-152.364</b>
Für finanzielle Forderungen AC	10.014	4.494
Für derivative Finanzinstrumente	61.433	58.815
<b>Summe Finanzierungsertrag</b>	<b>71.447</b>	<b>63.309</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>-11.462</b>	<b>444</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-2.229	-1.276
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-50.380	-13.767
Ausschüttungen	1.318	1.316
Forderungszu- und -abschreibungen	-37	0
Negativzinsen auf liquide Mittel	-1	-30
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-51.329</b>	<b>-13.757</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>1.424</b>	<b>3.201</b>
<b>Summe</b>	<b>-153.905</b>	<b>-99.167</b>

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

Am 14. Oktober 2024 hat die Hauptversammlung der S IMMO AG den Ausschluss der Minderheitsaktionäre der S IMMO AG gemäß Gesellschafterausschlussgesetz (Squeeze-out) beschlossen. Vorbehaltlich der Entscheidung des Handelsgerichts Wien wird die Eintragung des Squeeze-out in das Firmenbuch im Dezember 2024 erwartet. Der Gesellschafterausschluss wird mit Eintragung in das Firmenbuch wirksam. Mit Wirksamwerden gehen alle Anteile der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär, die IMMOFINANZ AG, über. Ein börslicher Handel mit Aktien der S IMMO AG ist ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich. Die betroffenen Minderheitsaktionäre erhalten gemäß Beschluss der Hauptversammlung eine Barabfindung in Höhe von 22,05 Euro je Aktie der S IMMO AG.

Die S IMMO hat im Rahmen ihrer umsichtigen Investitionsstrategie einen weiteren Verkauf erfolgreich abgeschlossen: Das Hotel Julis in Prag mit einer Gesamtmietfläche von rund 6.700 m<sup>2</sup> ging in Form eines Share Deals an einen tschechischen Investor. Die gemischt genutzte Immobilie liegt mitten im Stadtzentrum und setzt sich aus rund 3.700 m<sup>2</sup> Hotelfläche, rund 1.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche sowie rund 1.500 m<sup>2</sup> für ein Fitnesscenter zusammen.

## Finanzkalender 2025

28. März 2025 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2024
20. Mai 2025	32. ordentliche Hauptversammlung
28. Mai 2025 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2025
28. August 2025 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2025
27. November 2025 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2025

<sup>1</sup> Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

## Impressum

**Fotos und Illustrationen:** IMMOFINANZ AG, Goodstudio

**Konzept und Gestaltung:** Male Huber Friends GmbH und Rosebud,  
inhouse produziert mit firesys (Seiten 4–29)

## 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>