1. Quartal 2021

Konzernzwischenmitteilung

IMMOFINANZ

Inhalt

Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung 4
EPRA-Finanzkennzahlen 7
Finanzierung 12
Portfoliobericht 14

Konzernbilanz 22
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 23
Konzern-Gesamtergebnisrechnung 24
Konzern-Geldflussrechnung 25
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 26
Ergänzende Informationen 28

Konzern-zwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Mieterlöse	74.783	74.390
Ergebnis aus Asset Management	**54.895**	**59.466**
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	**-413**	**-1.807**
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	**1.092**	**-747**
Sonstige betriebliche Erträge	910	363
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.114	-13.813
Operatives Ergebnis	**46.370**	**43.462**
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	**981**	**-44.988**
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	**47.351**	**-1.526**
Finanzergebnis	**79.687**	**-30.267**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**127.038**	**-31.793**
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**123.064**	**-37.648**
Konzernergebnis	**123.064**	**-37.648**

Die Mieterlöse verbesserten sich im 1. Quartal 2021 um 0,5% oder EUR 0,4 Mio. auf EUR 74,8 Mio. Während die Geschäftstätigkeit im Vorjahr erst ab Mitte März von der Covid-19-Pandemie beeinflusst wurde, war das gesamte Startquartal 2021 von Eindämmungsmaßnahmen und damit verbundenen temporären Schließungen geprägt. Der Anstieg der Immobilienaufwendungen um 37,7% auf EUR -17,1 Mio. (Q1 2020: EUR -12,4 Mio.) ist daher zum überwiegenden Teil auf höhere Mietforderungsabschreibungen im Ergebnis aus Asset Management zurückzuführen. Diese beliefen sich auf EUR -6,2 Mio. nach EUR -1,4 Mio. im Vorjahreszeitraum und stellen wichtige Maßnahmen zur Unterstützung unserer Mieter in der Pandemie dar.

Das Ergebnis aus Asset Management liegt somit krisenbedingt mit EUR 54,9 Mio. um 7,7% unter dem Niveau des Vorjahres (Q1 2020: EUR 59,5 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen verbesserte sich hingegen auf EUR -0,4 Mio. (Q1 2020: EUR -1,8 Mio.). Im 1. Quartal wurden Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 24,8 Mio. abgeschlossen, wobei es sich vor allem um zwei Büroobjekte in Budapest gehandelt hat. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung drehte auf EUR 1,1 Mio. ins Plus (Q1 2020: EUR -0,7 Mio.).

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbesserten sich durch den Wegfall eines Einmaleffekts aus dem Vorjahr um 26,8% auf EUR -10,1 Mio. (Q1 2020: EUR -13,8 Mio.). Das operative Ergebnis konnte somit um 6,7% auf EUR 46,4 Mio. gesteigert werden (Q1 2020: EUR 43,5 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien beläuft sich auf EUR 1,0 Mio., nachdem im Vergleichsquartal des Vorjahres krisenbedingte Abwertungen als Folge der Covid-19-Pandemie vorgenommen worden waren (Q1 2020: EUR -45,0 Mio.). Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich folglich signifikant auf EUR 47,4 Mio. (Q1 2020: EUR -1,5 Mio.).

Finanzergebnis und Steuern

Der Finanzierungsaufwand konnte trotz eines im Jahresvergleich um rund 13,2% gestiegenen Finanzierungsvolumens mit EUR -20,0 Mio. stabil gehalten werden (Q1 2020: EUR -19,5 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betrugen 1,98% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR 8,9 Mio. (Q1 2020: EUR -5,3 Mio.) resultiert überwiegend aus der Bewertung von Zinsderivaten (Q1 2021: EUR 9,5 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen drehten auf EUR 90,9 Mio. (Q1 2020: EUR -4,2 Mio.). Davon entfallen EUR 88,0 Mio. auf die S IMMO (EUR 85,3 Mio. Wertaufholung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Aktienkurses und EUR 2,8 Mio. Ergebnisanteil). Das Finanzergebnis liegt somit bei EUR 79,7 Mio. (Q1 2020: EUR -30,3 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern verbesserte sich deutlich auf EUR 127,0 Mio. (Q1 2020: EUR -31,8 Mio.). Nach Ertragsteuern in Höhe von EUR -4,0 Mio. (Q1 2020: EUR -5,9 Mio.) liegt das Konzernergebnis bei EUR 123,1 Mio. (Q1 2020: EUR -37,6 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* (unverwässert) von EUR 1,00 (Q1 2020: EUR 0,37).

Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern und inklusive Zinsabgrenzung für Anleihen) beträgt EUR 34,5 Mio. (Q1 2020: EUR 40,0 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die im Jahresvergleich krisenbedingt gestiegenen Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management zurückzuführen. In diesen FFO-1-Berechnungen sind die Zinsabgrenzungen für Kuponzahlungen von Anleihen bereits inkludiert (Effekt im Q1 2021: EUR 7,6 Mio.). Der FFO 1 je Aktie beläuft sich auf EUR 0,28, nach EUR 0,40 im Vergleichszeitraum des Vorjahres (herangezogene Aktienanzahl siehe Tabelle unten).

* Anzahl der berücksichtigten Aktien: 123.293.795 für Q1 2021 bzw. 100.876.743 für Q1 2020

Werte in TEUR	GuV Q1 2021	Anpassungen	FFO Q1 2021	FFO Q1 2020
Ergebnis aus Asset Management	**54.895**	**16**	**54.911**	**59.477**
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	**-413**	**413**	**0**	**0**
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	**1.092**	**-1.092**	**0**	**0**
Sonstige betriebliche Erträge	910	-343	567	183
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.114	494	-9.619	-8.745
Operatives Ergebnis	**46.370**	**-512**	**45.858**	**50.915**
Sonstiges Bewertungsergebnis	981	-981	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	**47.351**	**-1.492**	**45.858**	**50.915**
Finanzierungsaufwand[1]	-20.024			
Finanzierungsertrag	655			
Wechselkursveränderungen	-734			
Sonstiges Finanzergebnis	8.923			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	90.867			
Finanzergebnis	**79.687**	**-91.046**	**-11.358**	**-10.891**
FFO 1 vor Steuern (exklusive S IMMO)	**127.038**	**-92.538**	**34.500**	**40.023**
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exklusive S IMMO) in EUR			**0,28**	**0,40**
Dividenden von S IMMO			0	0
FFO 1 vor Steuern			**34.500**	**40.023**
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR			**0,28**	**0,40**
Anzahl der Aktien (laut EPS-Berechnung) für die Berechnung			123.293.795	100.876.743

[1] Im Finanzierungsaufwand sind die Zinsabgrenzungen für die Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027 sowie die Wandelanleihe 2017–2024 mit EUR 7,6 Mio. berücksichtigt; die Kuponzahlung für die Pflichtwandelanleihe 2020–2023 (Q1 2021: EUR 2,4 Mio.) ist nicht enthalten.

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.03.2021	in %	31.12.2020	in %
Immobilienvermögen	4.776.173	76,3	4.680.351	76,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	355.724		358.640	
Immobilienvorräte	619		619	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	146.085		168.382	
Sonstige Vermögenswerte	64.843	0,9	63.765	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	463.721	6,7	367.932	5,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	215.303	3,1	144.639	2,1
Liquide Mittel	897.220	13,0	1.047.085	15,3
Aktiva	**6.919.688**	**100,0**	**6.831.413**	**100,0**
Eigenkapital	3.205.117	46,3	3.083.707	45,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	289.009	4,2	291.056	4,3
Finanzverbindlichkeiten	2.895.148	41,8	2.916.051	42,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	177.355	2,6	188.958	2,8
Sonstige Verbindlichkeiten	90.196	1,3	89.370	1,3
Latente Steuerschulden	262.863	3,8	262.271	3,8
Passiva	**6.919.688**	**100,0**	**6.831.413**	**100,0**

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 46,3% (31. Dezember 2020: 45,1%). Der Netto-Loan-to-Value beträgt 39,5%.

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,3 Mrd. und somit 76,3% der Aktiva. Dieses ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen", „In Bau befindliches Immobilienvermögen", „Immobilienvorräte" und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte aufgeteilt". Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 463.7 Mio., davon entfallen EUR 459,8 Mio. auf die S IMMO AG. Bezogen auf die rund 19,5 Mio. von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der S IMMO ergibt sich ein Buchwert je Aktie von EUR 23,58 (31. Dezember 2020: EUR 18,65). Wie oben beschrieben wurde die S IMMO-Beteiligung um EUR 85,3 Mio. aufgewertet.

Die liquiden Mittel lagen bei EUR 897,2 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel: EUR 900,0 Mio.), wobei der Rückgang im Vergleich zum 31. Dezember 2020 u. a. auf die im Jänner erfolgte jährliche Kuponzahlung für die Unternehmensanleihe 2019–2023 sowie auf diverse STOP SHOP Ankäufe im Bereich Retail Park im Segment Adriatic zurückzuführen ist.

EPRA-Finanzkennzahlen

EPRA Nettovermögenswert

Die European Public Real Estate Association (EPRA) empfiehlt, beginnend mit dem Jahresabschluss 2020 eine überarbeitete Version der Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen) zu veröffentlichen, um aktuelle Markt- und Unternehmensentwicklungen besser zu reflektieren. Die beiden bekannten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und Triple Net Asset Value (NNNAV) werden dabei durch die drei neuen Kennzahlen Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV) ersetzt.

Die Kennzahlen werden entsprechend der EPRA Best Practices Recommendations berechnet, wobei ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vorgenommen werden, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden des Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereit zu stellen.

Um den Übergang möglichst anschaulich aufzuzeigen, berechnet die IMMOFINANZ sowohl für den 31. März 2021 als auch für den 31. Dezember 2020 als Vergleichsperiode eine Überleitung vom bisherigen EPRA NAV und EPRA NNNAV zu den drei neuen NAV-Kennzahlen gemäß den EPRA-BPR-Leitlinien vom Oktober 2019. Der NTA nach EPRA ist als die relevanteste Kennzahl für die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ anzusehen und dient daher als neue primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert.

Überleitung vom EPRA NAV zu den drei neuen EPRA-Kennzahlen

	Frühere Kennzahlen 31.03.2021	Neue Kennzahlen 31.03.2021		
Werte in TEUR	**NAV/NNNAV**	**NRV**	**NTA**	**NDV**
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.234.826	3.234.826	3.234.826	3.234.826
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	0	-17.489	-17.489	-17.489
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	**3.234.826**	**3.217.337**	**3.217.337**	**3.217.337**
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	**3.234.826**	**3.217.337**	**3.217.337**	**3.217.337**
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	19.449	19.449	19.449	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-3.748	-3.748	-3.748	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	325.320	327.030	307.653	0
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-24.183	-24.183	-24.183	-24.183
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	218	0
EPRA NAV (verwässert)	**3.551.665**	**0**	**0**	**0**
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-19.449	0	0	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	3.748	0	0	0
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-25.562	0	0	-8.073
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	6.391	0	0	2.018
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-4.788	0	0	0
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	0	184.788	41.263	0
EPRA NNNAV (verwässert)	**3.512.004**	**3.720.672**	**3.557.989**	**3.187.099**
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in 1.000 Stück	123.293.795	123.293.795	123.293.795	123.293.795
EPRA NAV je Aktie in EUR	**28,81**	**30,18**	**28,86**	**25,85**
EPRA NNNAV je Aktie in EUR	**28,48**			

	Frühere Kennzahlen 31.12.2020	Neue Kennzahlen 31.12.2020		
Werte in TEUR	**NAV/NNNAV**	**NRV**	**NTA**	**NDV**
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.107.583	3.107.583	3.107.583	3.107.583
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	0	-21.654	-21.654	-21.654
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	**3.107.583**	**3.085.929**	**3.085.929**	**3.085.929**
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	**3.107.583**	**3.085.929**	**3.085.929**	**3.085.929**
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	29.125	29.177	29.125	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-5.745	-5.755	-5.745	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	318.982	321.471	304.332	0
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-24.184	-24.184	-24.184	-24.184
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	-276	0
EPRA NAV (verwässert)	**3.425.761**			
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-29.125			
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5.745			
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten[1]	-29.393	0	0	-7.739
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten[1]	7.348	0	0	1.935
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-8.068			
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	0	183.972	41.081	0
EPRA NNNAV (verwässert)	**3.372.268**	**3.590.610**	**3.430.262**	**3.055.940**
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in 1.000 Stück	123.293.795	123.293.795	123.293.795	123.293.795
EPRA NAV je Aktie in EUR	**27,79**	**29,12**	**27,82**	**24,79**
EPRA NNNAV je Aktie in EUR	**27,35**			

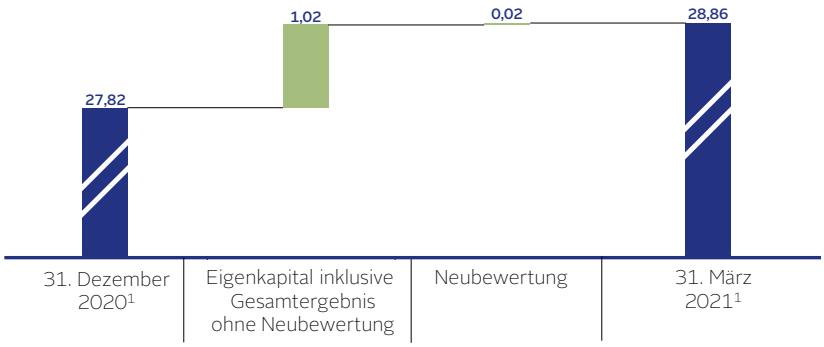
[1] Die Vergleichszahl wurde angepasst.

Bei der Berechnung der EPRA-NAV-Kennzahlen wurden keine potenziellen Aktien berücksichtigt, die aus der Wandlung der Wandelanleihe 2017–2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. März 2021 nicht „im Geld" war. Der Verwässerungseffekt der hybriden Finanzinstrumente (Wandelanleihen) ergab sich durch die Eigenkapitalkorrektur in Bezug auf die Wandelanleihe 2017–2024. Der Eigenkapitalanteil reduziert sich dabei über die Laufzeit anhand des Effektivzinssatzes auf null. Die im Juli 2020 emittierte Pflichtwandelanleihe 2020–2023 ist verpflichtend in Aktien der Gesellschaft zu wandeln und gemäß IFRS als Eigenkapitalinstrument eingestuft. Damit ist die Pflichtwandelanleihe 2020–2023 vollständig im Eigenkapital und in der Aktienanzahl enthalten.

Der EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 31. März 2021 um 3,7% auf EUR 28,86, nach EUR 27,82 per Ende 2020. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung des Konzernergebnisses zurückzuführen (siehe Überleitung unten).

Der Buchwert je Aktie lag bei EUR 26,24 (31. Dezember 2020: EUR 25,20).

EPRA NTA Bridge



[1] Aktienanzahl 31. Dezember 2020 bzw. 31. März 2021 in Tausend: 123.294 (unverwässert)

EPRA-Ergebnis je Aktie

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück	**123.294**	**100.877**
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	**123.063**	**-37.373**
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-2.598	45.799
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	412	1.807
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	-45
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-9.624	5.671
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	2.179	-8.975
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	5	-279
EPRA-Ergebnis	**113.437**	**6.606**
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	**0,92**	**0,07**
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	131	4.938
Bewertung S IMMO	-85.274	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	734	1.613
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	21.441	-1.309
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	**50.468**	**11.847**
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR	**0,41**	**0,12**

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich im 1. Quartal 2021 auf EUR 0,92 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,41 je Aktie. Diese Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen eine Folge des höheren Konzernergebnisses.

EPRA-Nettoanfangsrendite

Werte in TEUR	Q1 2021	2020
Immobilienvermögen	4.794.466	4.721.453
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.268	1.268
Abzüglich unbebaute Grundstücke	-154.505	-197.055
Abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.268	-1.268
Gesamtimmobilienvermögen	**4.639.961**	**4.524.398**
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	172.143	167.855
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	**4.812.104**	**4.692.253**
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	301.088	290.553
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-28.233	-26.417
Nettomieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	**272.855**	**264.136**
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	21.746	16.119
„Topped-up"-Nettojahresmiete	**294.601**	**280.254**
EPRA Net Initial Yield in %	**5,7**	**5,6**
EPRA „Topped-up" Net Initial Yield in %	**6,1**	**6,0**

Die EPRA NIY stieg im 1. Quartal 2021 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 von 5,6% auf 5,7%, die „Topped-up" NIY von 6,0% auf 6,1%.

EPRA-Leerstandsquote

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

	31.03.2021				31.12.2020
Bestandsimmobilien	Vermietbare Fläche in m²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Österreich	243.461	0,2	3,2	5,7	4,4
Deutschland	94.059	0,3	1,8	16,8	0,9
Polen	418.316	0,3	5,8	4,4	3,8
Tschechien	233.407	0,1	2,9	4,3	3,9
Ungarn	238.436	0,1	2,7	3,1	2,5
Rumänien	333.989	0,3	4,7	7,3	5,6
Slowakei	188.071	0,2	2,2	8,8	7,9
Adriatic[1]	254.168	0,0	2,5	1,0	2,0
IMMOFINANZ	**2.003.907**	**1,5**	**25,8**	**5,9**	**4,0**

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

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

	31.03.2021				31.12.2020
Bestandsimmobilien	Vermietbare Fläche in m²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Büro	**956.742**	**1,2**	**14,1**	**8,4**	**5,5**
davon myhive	542.936	0,9	8,6	10,0	6,6
Einzelhandel	**1.047.165**	**0,3**	**11,7**	**2,8**	**2,1**
davon VIVO!/Shopping Center	314.118	0,2	4,7	4,2	3,0
davon STOP SHOP/Retail Park	722.746	0,1	6,9	1,8	1,4
IMMOFINANZ	**2.003.907**	**1,5**	**25,8**	**5,9**	**4,0**

Die EPRA-Leerstandsquote lag per 31. März 2021 bei 5,9% (31. Dezember 2020: 4,0%) und erhöhte sich im Bürobereich auf 8,4%. Der Anstieg der Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresende 2020 ist vor allem auf die Vereinbarung mit einem von der Coronapandemie stark betroffenen Großmieter in Deutschland für eine Flächenreduktion ab 2021 zurückzuführen. Die freigewordenen Flächen werden nun als flexible myhive-Lösungen vermarktet. Das Retail-Portfolio war mit 2,8% nahezu voll vermietet, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,8% per 31. März 2021 den geringsten Leerstand aufwiesen.

EPRA-Kostenquote

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-17.098	-12.421
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-315	-631
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	**-17.413**	**-13.053**
Leerstandsaufwand	-1.701	-1.821
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	**-15.712**	**-11.232**
Bruttomieterlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	74.785	73.991
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen	-2.954	-3.392
Bruttomieterlöse	**71.830**	**70.599**
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %	**24,2**	**18,5**
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %	**21,9**	**15,9**

Die EPRA-Kostenquote lag inklusive direkter Leerstandskosten bei 24,2% (Q1 2020: 18,5%), exklusive direkter Leerstandskosten bei 21,9% nach 15,9% im Vorjahrszeitraum. Der Anstieg ist auf die krisenbedingt höheren Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen zurückzuführen. Die darin enthaltenen Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management erhöhten sich auf EUR -6,2 Mio. (Q1 2020: EUR -1,4 Mio.).

EPRA-Investitionsausgaben

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Akquisitionen	38.144	0
Projektentwicklungen	45.732	26.025
Immobilienvermögen	11.442	3.641
davon Zuwachs an vermietbarer Fläche	0	0
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche[1]	11.380	2.983
davon Mieteranreize[1]	62	658
EPRA-Investitionsausgaben	**95.318**	**29.666**

[1] Die Vergleichszahl wurde angepasst.

Die Investitionsausgaben von EUR 95,3 Mio. betrafen im 1. Quartal 2021 durchwegs Immobilien im Alleineigentum der IMMOFINANZ (Q1 2020: EUR 29,7 Mio.) und waren vor allem geprägt durch die Projektentwicklung des Bürohochhauses myhive Medienhafen in Düsseldorf, die Modernisierung bestehender Büroimmobilien in Rumänien und Wien sowie den Erwerb des Bucharest Financial Plaza im 1. Quartal 2021.

Darüber hinaus wurde der Ankauf von vier serbischen Retail Parks abgeschlossen, deren Erwerb noch im Geschäftsjahr 2020 gemeldet worden war. Das Immobilienpaket in Serbien umfasst Standorte in den Städten Leskovac, Šabac, Sombor und Zaječar. Des Weiteren wurde der Ankauf eines Grundstücks in Kroatien abgeschlossen.

Die Investitionen in das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 11,4 Mio. betrafen im Wesentlichen die Bürogebäude myhive Medienhafen Largo (Düsseldorf, vormals trivago Campus), myhive Ungargasse (Wien) und myhive Warsaw Spire (Warschau). Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Verbesserungen bestehender Mietflächen sowie Mieteranreize. Investitionen für zusätzliche Mietflächen sind von untergeordneter Bedeutung und werden gemäß EPRA-Vorgaben ebenso in der Position „davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche" gezeigt.

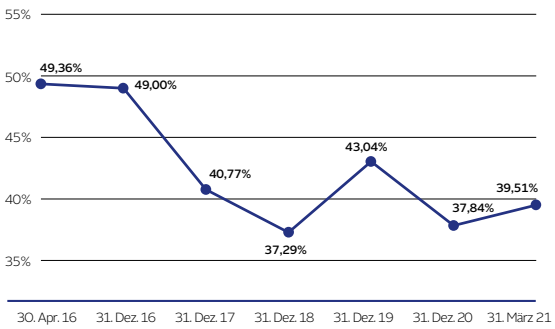
Finanzierung

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* beliefen sich zum 31. März 2021 auf EUR 3,1 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 3,2 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) betrugen EUR 900,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.051,4 Mio.), und die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag somit bei EUR 2,2 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 2,1 Mrd.).

Die im März 2020 abgeschlossene, unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. ist zum Berichtsstichtag nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung. Die Kreditlinie kann bis zum 31. März 2022 optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität.

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 46,3% (31. Dezember 2020: 45,1%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 39,5% (31. Dezember 2020: 37,8%).

Entwicklung des Netto-LTV



Berechnung Netto-LTV per 31. März 2021

Werte in TEUR	
Buchwerte der Finanzierungen[1]	3.146.624,2
- Liquide Mittel[2]	900.023,7
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.246.600,4
Buchwerte der Immobilien[3] & EPRA NAV der S IMMO[4]	5.685.800,9
Netto-LTV in %	**39,5**

[1] Inklusive IFRS-5-Werte, exklusive IFRS-16-Werte
[2] Liquide Mittel inklusive liquider Mitteln aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten
[3] Exklusive Right of Use, Werte gemäß IFRS 16
[4] 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 25,05 pro Aktie per 31. März 2021

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 78,9 Mio.; inkl. IFRS 5

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ beliefen sich per 31. März 2021 inklusive der Derivate auf 1,98% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99% p.a.). Die Hedging-Quote lag stabil bei 87,3% (31. Dezember 2020: 88,6%).

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z.B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen waren zum 31. März 2021 EUR 1.551,7 Mio. bzw. 29,9% (31. Dezember 2020: EUR 1.482,8 Mio. bzw. 28,9%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Inklusive der ebenfalls unbelasteten S IMMO-Aktien (bewertet zum EPRA NAV) erhöhte sich dieser Wert auf EUR 2.040,2 Mio. bzw. 35,9%.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. März 2021 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.03.2021	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in %[1]
Wandelanleihen[2]	289.009,2	1,50
Unternehmensanleihen	972.550,4	2,56
Bankverbindlichkeiten[3]	1.885.064,5	1,75
IMMOFINANZ	**3.146.624,2**	**1,98**

[1] Auf Basis nomineller Restschuld exklusive Pflichtwandelanleihe
[2] Wandelanleihe 2017–2024 (Kuponreduktion auf 1,5% nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings) sowie zukünftige Kuponzahlungen der Pflichtwandelanleihe 2020–2023, die als Fremdkapital kategorisiert sind.
[3] Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. März 2021 auf EUR 3.146,6 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen belief sich per 31. März 2021 auf EUR 1.397,3 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.397,3 Mio.). Dabei handelt es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 und einer Put-Option der Anleiheninhaber zum Nominale im Jahr 2022 (Wandlungspreis aktuell: EUR 21,3772), die im Juli 2020 emittierte nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2023 (Wandlungspreis aktuell: EUR 17,1472) sowie zwei Benchmark-Unternehmensanleihen, die im Jänner 2019 und im Oktober 2020 emittiert wurden.

	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 31.12.2020 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2021 in TEUR	Nominale per 31.03.2021 in TEUR
Unternehmensanleihe	XS1935128956	27.01.2023	2,63	482.800	0	482.800
Unternehmensanleihe	XS2243564478	15.10.2027	2,50	500.000	0	500.000
Wandelanleihe	XS1551932046	24.01.2024[1]	1,50[2]	294.500	0	294.500
IMMOFINANZ			**2,32**	**1.277.300**	**0**	**1.277.300**
Pflichtwandelanleihe[3]	AT0000A2HPN2	23.07.2023	4,00	120.000	0	120.000
IMMOFINANZ			**n. a.**	**1.397.300**	**0**	**1.397.300**

[1] Laufzeitende 2024; Put-Option der Anleiheinhaber per 24. Jänner 2022
[2] Der Erhalt des Investment-Grade-Ratings führte mit Wirkung vom 24. Jänner 2019 zu einer Kuponreduktion um 50 Basispunkte auf 1,50%.
[3] Die Pflichtwandelanleihe stellt ein zusammengesetztes Finanzinstrument dar, das bei Zugang in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen ist. Als finanzielle Verbindlichkeit ist dabei die Verpflichtung zu laufenden Zinszahlungen zu berücksichtigen. Die Verpflichtung zur Wandlung stellt hingegen eine Eigenkapitalkomponente dar.

Im 1. Quartal 2019 erhielt die IMMOFINANZ AG das langfristige Emittenten-Rating BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings. Im Zuge des jährlichen Review-Prozesses bestätigte S&P Global Ratings im Februar 2021 Rating und Ausblick. Nachdem die IMMOFINANZ im März 2021 die Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der S IMMO AG bekannt gegeben hatte, revidierte S&P den Ausblick von stabil auf negativ.

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

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 31.03.2021 in %
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio)[1]	Max. 60,0	38,3
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio)[1]	Max. 45,0	15,2
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0	393,2

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

Portfoliobericht

Covid-19-Update

Während das Vergleichsquartal 2020 erst ab Mitte März von der Covid-19-Pandemie beeinflusst wurde, war das 1. Quartal 2021 zur Gänze von der Pandemie geprägt. Die Verbreitung neuer Covid-19-Mutationen sowie ein zu Jahresbeginn anfänglich schleppender Verlauf der Impfungen bzw. Lieferschwierigkeiten bei den Impfstoffen führten zu erneuten bzw. verlängerten Eindämmungsmaßnahmen der Regierungen, die temporäre Schließungen im Einzelhandel und in weiterer Folge auch Lockdowns umfassten. Stand Ende März 2021 waren rund 48% der vermieteten Einzelhandelsfläche temporär geschlossen. Durch Fortschritte bei den EU-weiten Impfkampagnen verbesserte sich die Lage allerdings im Laufe des 2. Quartals deutlich. Per Mitte Mai waren nur noch 1% der Einzelhandelsfläche vorübergehend geschlossen. Dies betraf vor allem das Shopping Center VIVO! Hostivař in Prag.

Wie auch bei früheren Wellen ersichtlich, erholten sich die Besucherzahlen der Fachmarktzentren nach Beendigung von Lockdowns sehr rasch. Die STOP SHOP Retail Parks profitieren dabei vom direkten Zugang zu den einzelnen Geschäften vom Parkplatz aus und von der Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs. Des Weiteren war zu beobachten, dass als Folge der Pandemie zwar etwas weniger oft eingekauft, aber pro Besuch mehr Geld ausgegeben wurde. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Besucherfrequenz und den Einzelhandelsumsätzen wider. Insgesamt liegt der Footfall in den STOP SHOPs im Zeitraum Jänner bis März 2021 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 27,7% unter dem Vorjahreszeitraum, der Umsatz war allerdings nur 10,4% geringer.

Bei den VIVO! Einkaufszentren zeigt sich bei den Besucherzahlen im Zeitraum Jänner bis März 2021 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage ein Rückgang um 16,8% im Vergleich zum 1. Quartal 2020, der Umsatz der Retailer lag hingegen nur um 11,9% unter dem Vorjahreswert.

Bis Ende April 2021 wurden rund 92% der im 1. Quartal 2021 in Rechnung gestellten Mieten (nach Mietreduktionen und Wertberichtigungen) des Einzelhandels- und Bürobereichs bezahlt (Retail: 86%, Office: 97%). Dieser hohe Prozentsatz spricht für die Bonität der Mieter sowie für die Angemessenheit der temporären Unterstützungsvereinbarungen. Die Höhe der in diesem Zeitraum gewährten Mietreduktionen beläuft sich auf 7,8% der Vertragsmiete (Retail: 11,3%, Office: 5,2%).

Immobilienportfolio

Zum 31. März 2021 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 216 Objekte* (31. Dezember 2020: 209), vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien, mit einem Portfoliowert von EUR 5.070,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 4.978,9 Mio.). Davon entfielen mit EUR 4.541,8 Mio. bzw. 89,6% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 355,7 Mio. bzw. 7,0% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 173,0 Mio. bzw. 3,4% entfiel auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und zum Verkauf vorgesehene Objekte beinhalten.

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio konsequent nach drei klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus: myhive steht für internationale, flexible Bürolösungen, STOP SHOP für Retail Parks und VIVO! für Einkaufszentren. Per Ende März 2021 entfielen 74,1% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 78,8% der Mieterlöse (Q1 2021) auf Immobilien dieser drei Marken. Weitere 10,4% des Buchwerts sind Bürogebäude, die an Einzelmieter vergeben sind. Die größten Objekte sind hier der City Tower in Wien, der an den österreichischen Staat vermietet ist, und FLOAT in Düsseldorf.

Aus geografischer Sicht befinden sich 49,7% des Immobilienportfolios in Österreich, Deutschland und Polen und somit in den sogenannten „Developed Markets“ gemäß Klassifizierung von FTSE EPRA/NAREIT.

Aufgrund der Anwendung von IFRS 16 seit dem 1. Quartal 2019 ergeben sich Abweichungen zwischen den im Portfoliobericht dargestellten und den in der Bilanz enthaltenen Werten. Die im Portfoliobericht angeführten Portfoliowerte basieren auf den gutachterlichen Wertermittlungen bzw. einer internen Bewertung. Die bilanzierten Immobilienwerte enthalten darüber hinaus aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte.

Vor dem Hintergrund des strategiekonformen Ausbaus der Geschäftsaktivitäten in den Märkten Slowenien, Serbien und Kroatien hat die IMMOFINANZ beschlossen, diese drei Länder zu einem neuen Segment zusammenzufassen und, beginnend mit dem vorliegenden 1. Quartal 2021, als separates Segment Adriatic zu berichten. Bisher wurden diese drei Länder als Teil des Segments Weitere Länder berichtet.

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestands-immobilien in MEUR	Projekt-entwicklungen in MEUR	Pipeline-projekte in MEUR[1]	Immobilien-portfolio in MEUR	Immobilien-portfolio in %
Österreich	31	777,8	87,1	29,4	894,3	17,6
Deutschland	7	538,0	106,3	0,5	644,8	12,7
Polen	27	978,5	0,7	0,0	979,2	19,3
Tschechien	20	567,5	0,0	0,0	567,5	11,2
Ungarn	25	396,5	67,8	17,8	482,0	9,5
Rumänien	41	608,5	74,2	98,1	780,8	15,4
Slowakei	21	323,8	0,0	1,2	324,9	6,4
Adriatic[2]	39	351,3	19,6	4,4	375,3	7,4
Weitere Länder[3]	5	0,0	0,0	21,7	21,7	0,4
IMMOFINANZ	**216**	**4.541,8**	**355,7**	**173,0**	**5.070,5**	**100,0**
in %		**89,6**	**7,0**	**3,4**	**100,0**	

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
[1] Inklusive Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 0,6 Mio.
[2] In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien und Kroatien
[3] In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Türkei und Bulgarien

* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen).

Zukäufe

Die IMMOFINANZ setzte im 1. Quartal 2021 die strategische Expansion ihrer internationalen, flexiblen Büromarke myhive wie angekündigt fort und erwarb das Bürogebäude „Bucharest Financial Plaza" von der Erste-Group-Tochter Banca Comercială Română (BCR). Das Gebäude soll zu einem hochwertigen und „grünen" myhive-Gebäude mit zumindest Gold-Nachhaltigkeitszertifizierung modernisiert werden und nach dem Umbau eine Bruttomietfläche von rund 27.700 m² umfassen. Die Transaktionskosten beliefen sich auf rund EUR 36,0 Mio. Das Closing erfolgte am 23. März 2021.

Ebenfalls im 1. Quartal 2021 wurde der Ankauf von vier serbischen Retail Parks abgeschlossen, deren Erwerb noch im Geschäftsjahr 2020 gemeldet worden war. Das Immobilienpaket in Serbien umfasst Standorte in den Städten Leskovac, Šabac, Sombor und Zaječar mit einer vermietbaren Fläche von rund 28.200 m².

Investitionen

Im 1. Quartal 2021 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio insgesamt auf EUR 97,8 Mio., nachdem der Wert im 1. Quartal 2020 EUR 29,7 Mio. betragen hatte. Bei den laufenden Projektentwicklungen kam es durch die Pandemie teilweise zu Zeitverzögerungen. Zudem wurden nichtzeitkritische Investitionen im Sinne der Liquiditätssicherung verschoben. Von den Investitionen 2021 entfiel der Großteil auf die Büroobjekte myhive Victoriei (Bukarest), myhive Medienhafen (Düsseldorf) und myhive Warsaw Spire (Warschau) sowie auf mehrere STOP SHOP Retail Parks.

Verkäufe

Im 1. Quartal 2021 wurden trotz anhaltend herausfordernder Rahmenbedingungen Immobilien im Ausmaß von EUR 24,8 Mio. (exklusive Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten; Q1 2020: EUR 49,0 Mio.) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen u. a. zwei Bürogebäude in Ungarn sowie Grundstücke in der Türkei und in Rumänien. Kurz nach Ende des Berichtszeitraums erfolgte das Closing für den Verkauf von vier Bürogebäuden in Warschau an die Indotek Group. Die Gebäude umfassen eine Mietfläche von insgesamt rund 45.300 m². Der Verkaufspreis belief sich auf EUR 72,5 Mio. Das Signing mit dem Käufer erfolgte bereits vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie, das Closing fand am 8. April 2021 statt.

Bestandsimmobilien

Zum 31. März 2021 wiesen die 159 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.541,8 Mio. auf (31. Dezember 2020: 153 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.428,5 Mio. Buchwert). Davon entfielen 62,1% auf den Büro- und 37,7% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte in den Märkten Polen (EUR 978,5 Mio.), Österreich (EUR 777,8 Mio.) und Rumänien (EUR 608,5 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 2.003.907 m² (31. Dezember 2020: 2.001.063 m²). Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 5,8%* auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,1%* auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaukosten (Fit-outs), die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden (Basis für Bruttorendite gemäß IFRS), aber in der tatsächlichen Mietvorschreibung nicht enthalten sind.

Der Vermietungsgrad lag bei 94,5% (31. März 2020: 96,4%; 31. Dezember 2020: 96,0%). Der Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2020 ist vor allem auf die Vereinbarung zur Flächenreduktion ab 2021 mit einem von der Pandemie stark betroffenen Single Tenant in Deutschland zurückzuführen. Die freigewordenen Flächen werden nun als flexible myhive-Lösungen vermarktet. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,9% (31. März 2020: 3,4%; 31. Dezember 2020: 4,0%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios (weitere Angaben zu EPRA-Finanzkennzahlen finden sich ab Seite 7). Die durchschnittliche, nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT**) lag per 31. März 2021 bei 4,1 Jahren (31. Dezember 2020: 4,2 Jahre).

* Die Rendite wurde um einen Einmaleffekt angepasst. Dabei handelt es sich um eine Abschlagszahlung eines von der Pandemie stark betroffenen Großmieters in Deutschland für eine Flächenreduktion ab 2021.
** Durchschnittliche, nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term); exklusive unbefristeter Verträge

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien gesamt

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen[1]):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
14	12	14	17	15	28	1

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

Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m²	Vermietete Fläche in m²	Vermietungsgrad in %
Österreich	25	777,8	17,1	243.461	230.007	94,5
Deutschland	4	538,0	11,8	94.059	78.815	83,8
Polen	24	978,5	21,5	418.316	398.501	95,3
Tschechien	20	567,5	12,5	233.407	223.723	95,9
Ungarn	20	396,5	8,7	238.436	231.594	97,1
Rumänien	13	608,5	13,4	333.989	304.514	91,2
Slowakei	20	323,8	7,1	188.071	174.181	92,6
Adriatic[1]	33	351,3	7,7	254.168	251.597	99,0
IMMOFINANZ	**159**	**4.541,8**	**100,0**	**2.003.907**	**1.892.932**	**94,5**

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in %[2]	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	8,4	4,3 (4,5)	315,6	1,2	2,1	40,6
Deutschland	3,9[5]	2,9 (3,0)[5]	270,0	0,6	1,0	50,2
Polen	15,2	6,2 (6,7)	438,4	1,3	1,9	44,8
Tschechien	7,3	5,2 (5,5)	303,1	1,3	1,6	53,4
Ungarn	6,8	6,9 (7,1)	195,5	1,3	1,9	49,3
Rumänien	11,7	7,7 (8,3)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	5,6	6,9 (7,3)	182,6	1,4	1,9	56,4
Adriatic[1]	7,0	8,0 (8,1)	84,0	1,9	1,9	23,9
IMMOFINANZ	**66,0[5]**	**5,8 (6,1)[5]**	**1.789,2**	**1,2**	**1,8**	**39,4**
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,4		70,2	1,4	1,9	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Bereinigung um Einmaleffekt	7,5		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen	0,0		1.261,6	0,0	2,3	
IMMOFINANZ	**74,8**		**3.121,0**	**1,2**	**2,0**	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR		5.070,5
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück)[3] in MEUR		488,5
Liquide Mittel[4] in MEUR	-900,0	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR	25,6	126,8
IMMOFINANZ in MEUR	**2.246,6**	**5.685,8**
Netto-LTV in %		**39,5**

[1] In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien und Kroatien
[2] Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld
[3] 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 25,05 pro Aktie per 31. März 2021
[4] Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten
[5] Die Mieterlöse bzw. Renditen wurden um einen Einmaleffekt angepasst. Dabei handelt es sich um eine Abschlagszahlung eines von der Pandemie stark betroffenen Großmieters in Deutschland für eine Flächenreduktion ab 2021.

Bestandsimmobilien Büro

Der Buchwert der 48 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ belief sich zum 31. März 2021 auf EUR 2.820,5 Mio. (31. Dezember 2020: 47 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.749,9 Mio.) und repräsentierte somit 62,1% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 49,9% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 1. Quartal 2021. Aus regionaler Sicht war die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 694,9 Mio.), Österreich (EUR 635,6 Mio.) und Deutschland (EUR 530,5 Mio.) vertreten.

Durch die Umgliederung der Büroimmobilie myhive Ungargasse in Wien von den Projektentwicklungen in den Bestand erhöhte sich per 31. März 2021 die vermietbare Fläche auf 956.742 m² (31. Dezember 2020: 940.303 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2021: EUR 32,9 Mio.*) wies das Büroportfolio eine Bruttorendite von 4,7%* bzw. von 5,1%* auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.663,8 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 4,6%* bzw. 5,0%* auf Basis der Mietvorschreibung. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich auf 91,3% (31. März 2020: 95,4%; 31. Dezember 2020: 93,7%), wobei der Rückgang überwiegend auf die vereinbarte Flächenreduktion mit dem von Covid-19 stark betroffenen Single Tenant in Deutschland zurückzuführen ist. Die Büros der Marke myhive waren zu 90,1% vermietet. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergab sich eine Leerstandsquote von 8,4% (31. März 2020: 4,1%; 31. Dezember 2020: 5,5%). Die WAULT** betrug per 31. März 2021 4,3 Jahre (31. Dezember 2020: 4,4 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Büro

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen[1]):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
16	12	14	20	10	26	1

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

Kennzahlen Bestandsimmobilien Büro nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m²	Vermietete Fläche in m²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	**48**	**2.820,5**	**100,0**	**956.742**	**873.089**	**91,3**
davon myhive	23	1.663,8	59,0	542.936	489.281	90,1

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in %[1]	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	**32,9[2]**	**4,7 (5,1)[2]**	**1.196,3**	**1,1**	**1,7**	**42,4**
davon myhive	19,3	4,6 (5,0)	670,7	1,2	1,9	40,3

[1] Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld
[2] Die Mieterlöse bzw. Renditen wurden um einen Einmaleffekt angepasst. Dabei handelt es sich um eine Abschlagszahlung eines von der Pandemie stark betroffenen Großmieters in Deutschland für eine Flächenreduktion ab 2021.

Die Covid-19-Pandemie hat den im Bürobereich bestehenden Trend zur Digitalisierung beschleunigt, da viele Mitarbeiter über längere Zeiträume ins Homeoffice wechseln mussten. Auch wenn davon auszugehen ist, dass das in diesem Umfang nicht so bleiben wird, hat es den Wunsch nach höherer Flexibilität bei den Mietern verstärkt. Die IMMOFINANZ ist mit ihrem flexiblen myhive-Bürokonzept gut positioniert und bietet den Mietern Immobilien in guten Lagen in einem hochwertigen Büro- und Community-Umfeld mit bestem Service, Infrastruktur und Wohlfühlambiente. Mieter bezahlen nur das, was sie an Fläche benötigen und können ihren Bedarf kurzfristig anpassen.

* Die Mieterlöse bzw. Renditen wurden um einen Einmaleffekt angepasst. Dabei handelt es sich um eine Abschlagszahlung eines von der Pandemie stark betroffenen Großmieters in Deutschland für eine Flächenreduktion ab 2021.
** Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exklusive unbefristeter Verträge.

Bestandsimmobilien Einzelhandel

Der Buchwert der 110 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich belief sich per 31. März 2021 auf EUR 1.713,8 Mio. (31. Dezember 2020: 105 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.671,1 Mio.) und umfasste somit 37,7% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 50,0% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 1. Quartal 2021. Die regional größten Märkte waren die Adriatic-Region (Serbien, Slowenien und Kroatien) mit EUR 323,7 Mio., Rumänien mit EUR 321,3 Mio. und Polen mit EUR 283,6 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.044,4 Mio. und eine Bruttorendite von 7,7% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 7,9%. Die VIVO! Shopping Center hatten einen Buchwert von EUR 658,6 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 7,7% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,1%.

Durch den Abschluss des Ankaufs von fünf STOP SHOP Retail Parks in Serbien und Kroatien erhöhte sich per 31. März 2021 die vermietbare Fläche auf 1.047.165 m² (31. Dezember 2020: 1.013.157 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q1 2021: EUR 33,0 Mio.) wies das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 7,7% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 7,9% auf. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich lag per 31. März 2021 bei 97,4% (31. März 2020: 97,5%; 31. Dezember 2020: 98,1%); die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! waren zu 98,0% bzw. 96,0% vermietet. Die WAULT* betrug per 31. März 2021 4,5 Jahre (31. Dezember 2020: 3,9 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Einzelhandel

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen[1]):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
12	12	13	14	19	29	1

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

Kennzahlen Bestandsimmobilien Einzelhandel nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m²	Vermietete Fläche in m²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	**110**	**1.713,8**	**100,0**	**1.047.165**	**1.019.844**	**97,4**
davon VIVO!/ Shopping Center	10	658,6	38,4	314.118	301.575	96,0
davon STOP SHOP/ Retail Park	98	1.044,4	60,9	722.746	708.574	98,0

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in %[1]	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	**33,0**	**7,7 (7,9)**	**590,1**	**1,4**	**1,9**	**34,4**
davon VIVO!/ Shopping Center	12,7	7,7 (8,1)	151,4	1,4	1,8	23,0
davon STOP SHOP/ Retail Park	20,1	7,7 (7,9)	438,7	1,5	2,0	42,0

[1] Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Die von den Regierungen aufgrund der Covid-19-Pandemie verhängten temporären Schließungen haben nahezu alle Branchen getroffen. Diskont-Anbieter schneiden allerdings deutlich besser ab, was auf das steigende Preisbewusstsein der Konsumenten zurückzuführen ist. Die IMMOFINANZ ist mit ihren kosteneffizienten Retail-Marken STOP SHOP und VIVO! gut positioniert und profitiert dabei von der Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs und Mietern aus dem Diskontsegment.

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

Projektentwicklungen

Per 31. März 2021 wiesen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 355,7 Mio. auf. Das sind 7,0% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2020: EUR 358,6 Mio. bzw. 7,2%). Davon entfielen EUR 317,5 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 38,2 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Darunter sind etwa sechs STOP SHOP Projekte. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung belief sich auf EUR 510,7 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Rumänien mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 162,8 Mio. bzw. EUR 150,0 Mio. Das sind die Fertigstellung des myhive Medienhafen in Düsseldorf sowie die Modernisierungen der Gebäude IRIDE 18 und 19 am Bukarester Bürostandort IRIDE Business Park sowie das im 1. Quartal 2021 erworbene Bucharest Financial Plaza, das modernisiert wird. In Österreich werden zwei Büroimmobilien am Standort myhive am Wienerberg sowie in Ungarn das Budapester Bürogebäude myhive Haller Garden einem Refurbishment unterzogen. In der kroatischen Stadt Kaštela ist zudem die Entwicklung eines neuen Retail Parks der Marke STOP SHOP geplant. Der Baustart wird im Herbst 2021 erfolgen, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.

Projektentwicklungen nach Kernmärkten

Projekt-entwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollauslastung in MEUR	Erwartete Yield nach Fertigstellung in %[1]
Österreich	2	68,5	21,6	38,5	29.513	107,1	5,2	4,9
Deutschland	1	105,5	33,2	32,2	21.707	162,8	5,9	4,2
Ungarn	1	65,4	20,6	13,6	34.218	78,9	6,3	7,9
Rumänien	3	74,2	23,4	62,0	55.481	150,0	10,7	7,8
Adriatic[2]	1	3,9	1,2	7,1	6.763	11,8	1,0	9,0
Aktive Projekte	**8**	**317,5**	**100,0**	**153,5**	**147.682**	**510,7**	**28,9**	**6,1**
Projekte in Vorbereitung	10	38,2						
IMMOFINANZ	**18**	**355,7**						

[1] Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten
[2] Kroatien

Pipelineprojekte

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. März 2021 wiesen sie einen Buchwert von EUR 173,0 Mio. auf (31. Dezember 2020: EUR 191,8 Mio.). Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte liegt auf Rumänien (EUR 98,1 Mio.). Es ist geplant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betrugen per 31. März 2021 EUR 146,1 Mio. (inklusive aktivierter Nutzungsrechte auf Erbbaurechte) und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2020: EUR 168,4 Mio.). Für alle diese Immobilien wurden bereits Kaufverträge unterzeichnet. Details siehe Kapitel 3.3 in den ergänzenden Informationen.

Konzernzwischen-mitteilung

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.03.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	3.1	4.776.173	4.680.351
In Bau befindliches Immobilienvermögen		355.724	358.640
Sonstige Sachanlagen		5.345	5.313
Immaterielle Vermögenswerte		24.401	24.460
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	3.2	463.721	367.932
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		47.877	56.917
Steuererstattungsansprüche		595	514
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		12.448	12.524
Latente Steuererstattungsansprüche		9.386	9.016
Langfristiges Vermögen		**5.695.670**	**5.515.667**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		167.426	87.722
Steuererstattungsansprüche		12.668	11.938
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.3	146.085	168.382
Immobilienvorräte		619	619
Liquide Mittel		897.220	1.047.085
Kurzfristiges Vermögen		**1.224.018**	**1.315.746**
Aktiva		**6.919.688**	**6.831.413**
Grundkapital		123.294	123.294
Kapitalrücklagen		4.702.527	4.702.527
Eigene Aktien		-156.328	-156.328
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-187.834	-194.682
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.246.833	-1.367.228
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		**3.234.826**	**3.107.583**
Nicht beherrschende Anteile		-29.709	-23.876
Eigenkapital		**3.205.117**	**3.083.707**
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		279.817	281.806
Finanzverbindlichkeiten		2.802.030	2.818.552
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		47.270	59.032
Steuerschulden		2	2
Rückstellungen		17.447	17.196
Latente Steuerschulden		262.863	262.271
Langfristige Verbindlichkeiten		**3.409.429**	**3.438.859**
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		9.192	9.250
Finanzverbindlichkeiten		93.118	97.499
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		130.085	129.926
Steuerschulden		9.301	7.482
Rückstellungen		18.487	19.827
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.3	44.959	44.863
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**305.142**	**308.847**
Passiva		**6.919.688**	**6.831.413**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2021	Q1 2020
Mieterlöse	**4.1**	**74.783**	**74.390**
Weiterverrechnete Betriebskosten		21.962	22.538
Sonstige Umsatzerlöse		478	1.520
Umsatzerlöse		**97.223**	**98.448**
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-17.096	-12.418
Betriebskostenaufwendungen		-25.232	-26.564
Ergebnis aus Asset Management		**54.895**	**59.466**
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	**4.3**	**-413**	**-1.807**
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	**4.4**	**1.092**	**-747**
Sonstige betriebliche Erträge	4.5	910	363
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.6	-10.114	-13.813
Operatives Ergebnis		**46.370**	**43.462**
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	**4.7**	**981**	**-44.988**
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		**47.351**	**-1.526**
Finanzierungsaufwand	4.8	-20.024	-19.541
Finanzierungsertrag	4.8	655	359
Wechselkursveränderungen		-734	-1.613
Sonstiges Finanzergebnis	4.8	8.923	-5.310
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		90.867	-4.162
Finanzergebnis	**4.8**	**79.687**	**-30.267**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		**127.038**	**-31.793**
Laufende Ertragsteuern		-3.097	-3.490
Latente Ertragsteuern		-877	-2.365
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		**123.064**	**-37.648**
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0
Konzernergebnis		**123.064**	**-37.648**
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		**123.063**	**-37.373**
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		**1**	**-275**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		**1,00**	**-0,37**
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		**0,91**	**-0,37**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2021	Q1 2020
Konzernergebnis		**123.064**	**-37.648**
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-1.200	-1.123
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.200	-1.652
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		0	529
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	801	452
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.030	377
davon Ertragsteuern		-229	75
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		**-399**	**-671**
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-179	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-237	0
davon Ertragsteuern		58	0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	7.426	-28.696
davon Änderungen im Geschäftsjahr		9.901	-38.261
davon Ertragsteuern		-2.475	9.565
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		**7.247**	**-28.696**
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		**6.848**	**-29.367**
Gesamtkonzernergebnis		**129.912**	**-67.015**
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		**129.911**	**-66.190**
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		**1**	**-825**

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2021	Q1 2020
Konzernergebnis vor Steuern		127.038	-31.793
Neubewertungen von Immobilienvermögen	4.7	-2.814	46.753
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		58	-45
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		6.223	1.080
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-90.868	4.163
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-10.212	10.314
Zinsensaldo		19.293	18.388
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		0	361
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-1.973	210
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		**46.745**	**49.431**
Gezahlte Ertragsteuern		-1.149	-1.773
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		**45.596**	**47.658**
Veränderung von Immobilienvorräten		0	2.221
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-68.016	-7.223
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-2.952	-922
Veränderungen von Rückstellungen		-454	-2.697
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		**-25.826**	**39.037**
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-55.857	-33.269
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-23.765	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		0	16.249
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-381	-162
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		25.828	5.760
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	3.439	3.129
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		62	36
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**-50.674**	**-8.257**
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		3.865	958
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-44.254	-31.953
Derivate		-2.395	-2.546
Gezahlte Zinsen		-20.777	-22.920
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe		-2.400	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-8.501	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**-74.462**	**-56.461**
Währungsdifferenzen		-433	-7.006
Veränderung der liquiden Mittel		**-151.395**	**-32.687**
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		1.047.085	341.161
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		4.333	3.980
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		1.051.418	345.141
Endbestand an liquiden Mitteln		900.023	312.454
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.3	2.803	1.665
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		**897.220**	**310.789**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien	
Stand zum 31. Dezember 2020		123.294	4.702.527	-156.328	
Sonstiges Ergebnis					
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					
Stand zum 31. März 2021		123.294	4.702.527	-156.328	
Stand zum 31. Dezember 2019		112.085	4.465.194	-250.378	
Sonstiges Ergebnis					
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					
Stand zum 31. März 2020		112.085	4.465.194	-250.378	

	Kumuliertes übriges Eigenkapital							
	Erfolgsneutrale Bewertungsrück-lage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs-umrechnungs-rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-12.522	-408	-3.843	-177.909	-1.367.228	3.107.583	-23.876	3.083.707
	7.247		814	-1.213		6.848		6.848
					123.063	123.063	1	123.064
	7.247		814	-1.213	123.063	129.911	1	129.912
					-2.668	-2.668	-5.834	-8.502
	-5.275	-408	-3.029	-179.122	-1.246.833	3.234.826	-29.709	3.205.117
	12.767	-405	-3.398	-175.575	-1.200.196	2.960.094	-22.949	2.937.145
	-28.696		-396	275		-28.817	-550	-29.367
					-37.373	-37.373	-275	-37.648
	-28.696		-396	275	-37.373	-66.190	-825	-67.015
	-15.929	-405	-3.794	-175.300	-1.237.569	2.893.904	-23.774	2.870.130

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 31. März 2021 wurde für den Zeitraum vom 1. Jänner 2021 bis zum 31. März 2021 (Q1 2021) 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 2020 verwiesen. Dieser bildet die Basis für die vorliegende Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ.

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

2. Entwicklung des Konsolidierungskreises

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises in Q1 2021 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2020	**194**	**2**	**7**	**203**
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	6	0	0	6
Gründungen	2	0	0	2
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verschmelzungen	-2	0	0	-2
Stand zum 31. März 2021	**200**	**2**	**7**	**209**
davon ausländische Unternehmen	141	2	0	143
davon in Liquidation	12	0	0	12

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2021
Anfangsbestand	**4.680.351**
Währungsänderungen	-1.574
Zugänge	52.098
Abgänge	-3.763
Neubewertung	775
Umbuchungen	48.286
Endbestand	**4.776.173**

Die Zugänge des Immobilienvermögens im 1. Quartal 2021 betreffen im Wesentlichen Erwerbe von Fachmarktzentren in Serbien und Kroatien sowie den Erwerb einer Büroimmobilie in Bukarest. Umbuchungen betreffen die Umgliederungen vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen in Österreich bzw. vom Immobilienvermögen in das in Bau befindlichen Immobilienvermögen in Kroatien. Informationen zur Neubewertung siehe 4.7.

3.2 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betrug zum 31. März 2021 EUR 463,7 Mio., davon entfielen EUR 459,8 Mio. auf die S IMMO AG. Bezogen auf die 19.499.437 von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien ergibt sich ein Buchwert je Aktie der S IMMO AG in Höhe von EUR 23,58. Die in der Gewinn-und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betrugen EUR 90,9 Mio., davon entfielen EUR 88,0 Mio. auf die S IMMO AG.

Aufgrund des im 1. Quartal 2021 signifikant gestiegenen Börsenkurses der S IMMO-Aktie lagen per 31. März.2021 objektive Hinweise auf eine Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO AG vor. Daher wurde ein Wertminderungstest durchgeführt und die Beteiligung auf den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten in Höhe von EUR 459,8 Mio. aufgewertet. Die Höhe der Aufwertung betrug EUR 85,3 Mio. und ist in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen enthalten.

3.3 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2020 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in Q1 2021 zwei ungarische Büroimmobilien und ein Grundstück in Rumänien veräußert.

Für die übrigen zum 31. Dezember 2020 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und zum 31. März 2021 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 31. März 2021 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.03.2021	Buchwert zum 31.12.2020
Immobilienvermögen	82.750	104.417
In Bau befindliches Immobilienvermögen	59.715	58.968
Latente Steuererstattungsansprüche	344	147
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	473	517
Liquide Mittel	2.803	4.333
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	**146.085**	**168.382**
Reklassifizierbare Rücklagen	**-904**	**-904**
Finanzverbindlichkeiten	41.319	40.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.276	1.837
Rückstellungen	311	315
Latente Steuerschulden	2.053	1.810
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	**44.959**	**44.863**

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Q1 2021 Summe
Büroflächen	35.217	36	67	35.320
Einzelhandelsflächen	1.291	32.200	0	33.491
Sonstige Flächen	5.052	838	82	5.972
davon Parkplatzflächen	2.979	68	62	3.109
davon Lagerflächen	1.069	107	0	1.176
davon Hotel	221	0	0	221
davon Werbung und Telekommunikation	440	619	3	1.062
davon andere	343	44	17	404
Summe	**41.560**	**33.074**	**149**	**74.783**

Werte in TEUR	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Q1 2020 Summe
Büroflächen	33.493	32	53	33.578
Einzelhandelsflächen	2.011	31.462	0	33.473
Sonstige Flächen	6.378	835	126	7.339
davon Parkplatzflächen	3.752	91	108	3.951
davon Lagerflächen	1.365	89	0	1.454
davon Hotel	410	0	0	410
davon Werbung und Telekommunikation	465	605	0	1.070
davon andere	386	50	18	454
Summe	**41.882**	**32.329**	**179**	**74.390**

Hinsichtlich der Bilanzierung von Pönalen für vorzeitig aufgelöste Mietverträge, werden diese seit dem 1. Jänner 2021 in den Mieterlösen statt in den sonstigen Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Änderung der Darstellung betrug im 1. Quartal des Geschäftsjahres EUR 6,7 Mio. (2020: EUR 0,4 Mio.).

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Provisionsaufwendungen	-53	-126
Instandhaltungsaufwendungen	-2.373	-3.020
Hauseigentümerbetriebskosten	-4.492	-4.367
Immobilienmarketing	-762	-919
Personalaufwand aus Asset Management	-1.100	-1.354
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-539	-569
Ausbaukosten	-1.294	-448
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-6.195	-1.438
Sonstiger Aufwand	-288	-177
Summe	**-17.096**	**-12.418**

Bedingt durch Covid-19 wurden im 1. Quartal 2021 erneut Zugeständnisse an Mieter erteilt. Die Zugeständnisse wurden in großer Mehrheit rückwirkend erteilt und werden bilanziell als Forderungsabschreibungen berücksichtigt. Von den in der Tabelle ausgewiesenen EUR -6,2 Mio. an Forderungsabschreibungen sind EUR -5,4 Mio. durch Covid-19 bedingt.

Die gestiegenen Ausbaukosten sind vor allem auf die Umsetzung des flexiblen Bürokonzepts myhive zurückzuführen.

4.3 Erlöse aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Büro	20.021	0
Einzelhandel	0	5.760
Sonstige	4.787	0
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	**24.808**	**5.760**
Abzüglich Buchwertabgänge	-24.808	-5.760
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	**0**	**0**
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	**0**	**-361**
Verkaufsprovisionen	-166	0
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-231	-468
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-208	-343
Sonstige Aufwendungen	-24	317
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	**-629**	**-494**
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 4.7)	**216**	**-952**
Summe	**-413**	**-1.807**

Die Veräußerungen im aktuellen Quartal betrafen Bürogebäude in Ungarn und ein Grundstück in Rumänien.

4.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	**0**	**516**
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	**0**	**-4**
Hauseigentümerbetriebskosten Immobilienvorräte	0	-24
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	**0**	**-24**
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	**-526**	**-467**
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 4.7)	**1.618**	**-768**
Summe	**1.092**	**-747**

4.5 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Weiterverrechnungen	1	4
Versicherungsvergütungen	22	41
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	479	6
Rückvergütung für Pönalen	0	37
Übrige	408	275
Summe	**910**	**363**

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Verwaltungsaufwendungen	-1	-31
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-1.837	-1.508
Pönalen	-2	-3
Steuern und Gebühren	-203	-418
Werbung	-743	-825
EDV- und Kommunikationsaufwand	-426	-801
Gutachten	-202	-135
Personalaufwand	-5.144	-8.783
Sonstige Abschreibungen	-408	-343
Übrige	-1.148	-966
Summe	**-10.114**	**-13.813**

4.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Aus der Bewertung von Bestandsimmobilien, von in Bau befindlichem Immobilienvermögen und von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen fielen im 1. Quartal 2021 positive Effekte in Höhe von EUR 2,8 Mio. an. Davon entfallen EUR 1,0 Mio. auf die Bestandsimmobilien, EUR 1,6 Mio. auf in Bau befindliche Immobilien und EUR 0,2 Mio. auf Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden.

4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-17.628	-17.286
Für derivative Finanzinstrumente	-2.396	-2.255
Summe Finanzierungsaufwand	**-20.024**	**-19.541**
Für finanzielle Forderungen AC	655	304
Für derivative Finanzinstrumente	0	55
Summe Finanzierungsertrag	**655**	**359**
Wechselkursveränderungen	**-734**	**-1.613**
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-1	3
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	9.625	-5.671
Forderungszu- und -abschreibungen	167	358
Negativzinsen auf liquide Mittel	-868	0
Sonstiges Finanzergebnis	**8.923**	**-5.310**
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	**90.867**	**-4.162**
Summe	**79.687**	**-30.267**

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

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

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

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die IMMOFINANZ hat strategiekonform vier Bürogebäude in Warschau an die Indotek Group verkauft. Der Verkaufspreis belief sich auf EUR 72,5 Mio. Das Closing fand am 8. April 2021 statt.

Am 19. Mai 2021 veröffentlichte die IMMOFINANZ die Angebotsunterlage für das freiwillige Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO AG. Das Angebot ist auf den Zeitraum vom 19. Mai 2021 bis 16. Juli 2021 befristet. Der Angebotspreis beträgt EUR 22,25 pro Aktie und entspricht einer Prämie von 40,3% auf den 6-Monats VWAP der S IMMO-Aktie.

Die IMMOFINANZ hat im Zusammenhang mit dem am 19. Mai 2021 veröffentlichten Übernahmeangebot beschlossen, die ordentliche Hauptversammlung zu verschieben. Die Hauptversammlung soll zu einem neuen Termin nach der Abwicklung des Übernahmeangebots stattfinden. Dadurch verschieben sich auch die Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 und eine Dividendenausschüttung.

Finanzkalender 2021

30. August 2021[1]	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2021
31. August 2021	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2021
29. November 2021[1]	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2021
30. November 2021	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2021
	Ein neuer Termin für die 28. ordentliche Hauptversammlung folgt.[2]

[1] Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse
[2] Im Zusammenhang mit dem am 19. Mai 2021 veröffentlichten Übernahmeangebot der IMMOFINANZ an die Aktionäre der S IMMO wurde beschlossen, die 28. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ zu verschieben. Die Hauptversammlung soll zu einem Termin nach der Abwicklung des Übernahmeangebots stattfinden, damit von vornherein gewährleistet ist, dass eine vom Übernahmeangebot unbeeinflusste Hauptversammlung der IMMOFINANZ erfolgt.

Impressum

Fotos: IMMOFINANZ AG, GoodStudio/Shutterstock.com
Konzept und Gestaltung: be.public Corporate & Financial Communications und Rosebud,
inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 4 – 34)

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