



# 1.-3. Quartal 2021



Konzernzwischenmitteilung



**IMMOFINANZ**





# Inhalt

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

## Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung .....	6
EPRA-Finanzkennzahlen .....	9
Finanzierung .....	15
Portfoliobericht .....	17

Konzernbilanz .....	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	27
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	28
Konzern-Geldflussrechnung .....	29
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	30

Ergänzende Informationen .....	32
--------------------------------	----



# Kennzahlen

## Ergebnis

		Q1–3 2021	Q1–3 2020	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	216,4	215,8	0,3
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	163,1	158,9	2,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	24,1	9,5	≥ +100,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	24,1	-21,0	n. a.
Operatives Ergebnis	in MEUR	180,4	113,1	59,5
Neubewertungen	in MEUR	82,7	-153,7	n. a.
EBIT	in MEUR	234,4	-31,7	n. a.
Finanzergebnis	in MEUR	91,8	-60,5	n. a.
EBT	in MEUR	326,2	-92,2	n. a.
Konzernergebnis	in MEUR	295,7	-98,3	n. a.
FFO 1 vor Steuern <sup>1</sup>	in MEUR	90,7	93,6	-3,1
FFO 1 je Aktie vor Steuern <sup>1,2</sup>	in EUR	0,74	0,87	-15,3

<sup>1</sup> Siehe Berechnungen im Kapitel Geschäftsentwicklung.

<sup>2</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien: 123.293.780 für Q1–3 2021 bzw. 107.667.310 für Q1–3 2020

## Vermögen

		30.09.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	6.993,4	6.831,4	2,4
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	48,5	45,1	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.066,5	2.119,5	-2,5
Liquide Mittel <sup>1</sup>	in MEUR	1.016,9	1.051,4	-3,3
Loan-to-Value (netto)	in %	36,6	37,8	n. a.
Gearing	in %	62,8	71,2	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	1,92	1,99	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	in Jahren	4,0	4,3	-1,2

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

<sup>2</sup> Wandelanleihe 2017–2024 wird zum Laufzeitende 2024 dargestellt; Anleiheninhaber haben eine Put-Option im Jahr 2022.

## Immobilienvermögen

		30.09.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		207	209	-1,0
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	1.981.375	1.953.460	1,4
Vermietungsgrad	in %	94,1	96,0	n. a.
Bruttorendite <sup>1</sup>	in %	5,9	6,2	n. a.
Rendite Mietvorschreibung <sup>1</sup>	in %	6,3	6,6	n. a.
Portfoliowert <sup>1</sup>	in MEUR	5.046,4	4.978,9	1,4
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.518,5	1.482,8	2,4

<sup>1</sup> Gemäß Portfoliobericht

## EPRA<sup>1</sup>

		30.09.2021	31.12.2020	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	3.932,3	3.590,6	9,5
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	31,89	29,12	9,5
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	3.793,1	3.430,3	10,6
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	30,77	27,82	10,6
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	3.407,0	3.055,9	11,5
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	27,63	24,79	11,5
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.752,2	3.425,8	9,5
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	30,43	27,79	9,5
EPRA-Leerstandsquote <sup>2</sup>	in %	6,3	4,0	n. a.
		Q1-3 2021	Q1-3 2020	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	197,7	40,8	≥ +100,0
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,60	0,38	≥ +100,0
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen <sup>3</sup>	in MEUR	137,3	46,4	≥ +100,0
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen <sup>3</sup>	in EUR	1,11	0,43	≥ +100,0
EPRA Net Initial Yield <sup>3</sup>	in %	5,7	5,6	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield <sup>3</sup>	in %	6,1	6,0	n. a.

<sup>1</sup> Siehe Berechnungen im Kapitel EPRA-Finanzkennzahlen.

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

<sup>3</sup> Die Vergleichszahl wurde angepasst.

## Aktienkennzahlen

		30.09.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	27,79	25,20	10,3
Ultimokurs der Aktie	in EUR	20,60	16,97	21,4
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	33,0	39,0	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		123.293.795	123.293.795	0,0
davon Anzahl eigene Aktien		1.028	6.998.228	-100,0
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.539,9	2.092,3	21,4
		Q1-3 2021	Q1-3 2020	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) <sup>1</sup>	in EUR	2,40	-0,91	n. a.
Ergebnis je Aktie (verwässert) <sup>2</sup>	in EUR	2,20	-0,91	n. a.

<sup>1</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien (unverwässert): 123.293.780 für Q1-3 2021 sowie 107.667.310 für Q1-3 2020

<sup>2</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien (verwässert): 137.196.443 für Q1-3 2021 sowie 107.667.310 für Q1-3 2020

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.

# Konzern- zwischenmitteilung

## Geschäftsentwicklung

Obwohl die Märkte und die Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ im Jahr 2021 nach wie vor von der Covid-19-Pandemie beeinflusst sind, konnte der Konzern eine deutliche Verbesserung seiner Ertragskraft erzielen. So liegt das operative Ergebnis der ersten drei Quartale 2021 mit EUR 180,4 Mio. nicht nur um rund 60% über dem Niveau des Vorjahres, sondern es stellt auch das vergleichbare Ergebnis des Vorkrisenzeitraums 2019 in den Schatten (+29% gegenüber Q1–3 2019). Dies trifft auch auf das Konzernergebnis zu: Es drehte im Vergleich zu 2020 stark ins Plus und betrug per 30. September 2021 EUR 295,7 Mio. Damit konnte auch hier das Vorkrisenniveau des Jahres 2019 klar übertroffen werden (Q1–3 2019: EUR 202,6 Mio.).

## Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Q1–3 2021	Q1–3 2020
Mieterlöse	216.387	215.827
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>163.067</b>	<b>158.922</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>24.057</b>	<b>9.467</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>24.060</b>	<b>-20.968</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.514	1.471
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.336	-35.832
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>180.362</b>	<b>113.060</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>54.045</b>	<b>-144.782</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>234.407</b>	<b>-31.722</b>
Finanzergebnis	91.781	-60.525
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>326.188</b>	<b>-92.247</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>295.661</b>	<b>-98.263</b>

Bei leicht gestiegenen Mieterlösen von EUR 216,4 Mio. (Q1–3 2020: EUR 215,8 Mio.) verbesserte sich das Ergebnis aus Asset Management um 2,6% auf EUR 163,1 Mio. (Q1–3 2020: EUR 158,9 Mio.). Dieser Anstieg ist vor allem auf Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen zurückzuführen, die um 11,5% auf EUR -43,4 Mio. (Q1–3 2020: EUR -49,1 Mio.) sanken. Damit lagen sie pandemiebedingt zwar noch über dem Vorkrisenniveau, die darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter während der Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr allerdings deutlich reduziert werden und beliefen sich auf EUR -10,9 Mio. (Q1–3 2020: EUR -19,2 Mio.).

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen wurde auf EUR 24,1 Mio. (Q1–3 2020: EUR 9,5 Mio.) mehr als verdoppelt. Den größten positiven Effekt hatte dabei der Verkauf des Office-Gebäudes Cluster Produktionstechnik in Aachen für EUR 124,0 Mio. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen 2021 strategiekonforme Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 259,6 Mio. getätigt, wobei es sich neben dem Gebäude in Aachen vor allem um ältere und nicht strategiekonforme Büroobjekte in Warschau und Budapest handelte.

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung wurde ebenfalls stark verbessert und drehte auf EUR 24,1 Mio. ins Plus (Q1–3 2020: EUR -21,0 Mio.), was im Wesentlichen auf positive Bewertungseffekte bei der Büroprojektentwicklung in Düsseldorf zurückzuführen ist.

### Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbesserten sich primär durch den Wegfall von Einmaleffekten aus dem Vorjahr um 9,8% auf EUR -32,3 Mio. (Q1–3 2020: EUR -35,8 Mio.). Das operative Ergebnis konnte somit kräftig um 59,5% auf EUR 180,4 Mio. gesteigert werden (Q1–3 2020: EUR 113,1 Mio.).

### Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien beläuft sich auf EUR 54,0 Mio., nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres infolge der Covid-19-Pandemie krisenbedingte Abwertungen vorgenommen worden waren (Q1–3 2020: EUR -144,8 Mio.). Die Wertsteigerungen entfallen großteils auf Büroobjekte in Österreich und Deutschland und reflektieren das anhaltend dynamische Marktumfeld.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich folglich signifikant auf EUR 234,4 Mio. (Q1–3 2020: EUR -31,7 Mio.).

### Finanzergebnis und Steuern

Der Finanzierungsaufwand beträgt EUR -61,9 Mio. (Q1–3 2020: EUR -55,7 Mio.) und spiegelt damit auch das im Jahresvergleich um rund 12% gestiegene Finanzierungsvolumen wider. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betragen 1,92% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR 20,3 Mio. (Q1–3 2020: EUR -13,4 Mio.) resultiert überwiegend aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (Q1–3 2021: EUR 14,8 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen kletterten auf EUR 131,5 Mio. (Q1–3 2020: EUR 9,4 Mio.). Davon entfielen EUR 128,0 Mio. auf die S IMMO (EUR 85,3 Mio. Wertaufholung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Aktienkurses und EUR 42,8 Mio. Ergebnisanteil). Das Finanzergebnis liegt somit bei EUR 91,8 Mio. (Q1–3 2020: EUR -60,5 Mio.).

### Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern verbesserte sich deutlich auf EUR 326,2 Mio. (Q1–3 2020: EUR -92,2 Mio.) und liegt damit auch über dem vergleichbaren Vorkrisenzeitraum 2019 (Q1–3 2019: EUR 211,8 Mio.). Nach Ertragsteuern in Höhe von EUR -30,5 Mio. (Q1–3 2020: EUR -6,0 Mio.) liegt das Konzernergebnis bei EUR 295,7 Mio. (Q1–3 2020: EUR -98,3 Mio. bzw. Q1–3 2019: EUR 202,6 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie\* (unverwässert) von EUR 2,40 bzw. verwässert von EUR 2,20 (Q1–3 2020: EUR -0,91).

## Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern und inklusive Zinsabgrenzung für Anleihen) liegt mit EUR 90,7 Mio. in etwa auf Vorjahresniveau (Q1–3 2020: EUR 93,6 Mio.). Der leichte Rückgang ist im Wesentlichen auf den Anstieg des Finanzierungsaufwands infolge des gestiegenen Finanzierungsvolumens zurückzuführen. Der FFO 1 je Aktie beläuft sich auf EUR 0,74 nach EUR 0,87 im Vergleichszeitraum unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl (herangezogene Aktienanzahl siehe Tabelle unten).

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2021: 123.293.780 (unverwässert) sowie 137.196.443 (verwässert)  
Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2020: 107.667.310 (unverwässert und verwässert)

Werte in TEUR	GuV Q1–3 2021	Anpassungen	FFO Q1–3 2021	FFO Q1–3 2020
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>163.067</b>	<b>44</b>	<b>163.111</b>	<b>158.968</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>24.057</b>	<b>-24.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>24.060</b>	<b>-24.060</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.514	-597	917	1.276
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.336	4.875	-27.461	-28.410
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>180.362</b>	<b>-43.794</b>	<b>136.568</b>	<b>131.835</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>54.045</b>	<b>-54.045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>234.407</b>	<b>-97.839</b>	<b>136.568</b>	<b>131.835</b>
Finanzierungsaufwand <sup>1</sup>	-61.883			
Finanzierungsertrag	1.629			
Wechselkursveränderungen	203			
Sonstiges Finanzergebnis	20.294			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	131.538			
<b>Finanzergebnis</b>	<b>91.782</b>	<b>-137.648</b>	<b>-45.867</b>	<b>-38.277</b>
<b>FFO 1 vor Steuern (exklusive S IMMO)</b>	<b>326.188</b>	<b>-235.487</b>	<b>90.701</b>	<b>93.558</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern (exklusive S IMMO) in EUR</b>			<b>0,74</b>	<b>0,87</b>
Dividenden von S IMMO			0	0
<b>FFO 1 vor Steuern</b>			<b>90.701</b>	<b>93.558</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR</b>			<b>0,74</b>	<b>0,87</b>
Anzahl der Aktien (laut EPS-Berechnung) für die Berechnung			123.293.780	107.667.310

<sup>1</sup> Im Finanzierungsaufwand Q1–3 2021 wurden Zinsabgrenzungen in Höhe von insgesamt EUR -5,0 Mio. für die Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027 sowie für die Wandelanleihe 2017–2024 berücksichtigt; die Kuponzahlung für die Pflichtwandelanleihe 2020–2023 ist nicht enthalten. Zudem erfolgte eine Bereinigung der Einmalkosten aus den Derivaten aufgrund vorzeitiger Tilgung bzw. Verkauf.

## Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.09.2021	in %	31.12.2020	in %
Immobilienvermögen	4.718.179		4.680.351	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	377.456	73,8	358.640	76,2
Immobilienvorräte	619		619	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	63.145		168.382	
Sonstige Vermögenswerte	55.999	0,8	63.765	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	516.504	7,4	367.932	5,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	244.659	3,5	144.639	2,1
Liquide Mittel	1.016.879	14,5	1.047.085	15,3
<b>Aktiva</b>	<b>6.993.440</b>	<b>100,0</b>	<b>6.831.413</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	3.394.840	48,5	3.083.707	45,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	281.524	4,0	291.056	4,3
Finanzverbindlichkeiten	2.852.965	40,8	2.916.051	42,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	140.899	2,0	188.958	2,8
Sonstige Verbindlichkeiten	58.102	0,8	89.370	1,3
Latente Steuerschulden	265.110	3,8	262.271	3,8
<b>Passiva</b>	<b>6.993.440</b>	<b>100,0</b>	<b>6.831.413</b>	<b>100,0</b>

Mit einer Eigenkapitalquote von 48,5% (31. Dezember 2020: 45,1%) verfügt die IMMOFINANZ über eine robuste Bilanzstruktur, wobei der Anstieg des Eigenkapitals seit Jahresbeginn 2021 auf EUR 3.394,8 Mio. im Wesentlichen auf das gute Konzernergebnis zurückzuführen ist. Der Netto-Loan-to-Value beträgt 36,6%.

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,2 Mrd. und somit 73,8% der Aktiva. Es ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ aufgeteilt. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 516,5 Mio., davon entfallen EUR 511,8 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 26,25 (31. Dezember 2020: EUR 18,65). Die S IMMO-Beteiligung wurde im 1. Quartal 2021 aufgrund der deutlichen Erholung des Aktienkurses um EUR 85,3 Mio. aufgewertet.

Die liquiden Mittel liegen mit EUR 1.016,9 Mio. auf dem Niveau von Ende 2020 (31. Dezember 2020: EUR 1.047,1 Mio. bzw. EUR 1.051,4 Mio. inklusive liquider Mittel in Veräußerungsgruppen).

## EPRA-Finanzkennzahlen

### EPRA-Nettovermögenswert

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

Die Kennzahlen werden entsprechend den EPRA Best Practices Recommendations (EPRA BPR) 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 30. September 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

Werte in TEUR	Frühere Kennzahlen 30.09.2021	Neue Kennzahlen 30.09.2021		
	NAV/NNNAV	NRV	NTA	NDV
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.426.671	3.426.671	3.426.671	3.426.671
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	0	-14.454	-14.454	-14.454
<b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>3.426.671</b>	<b>3.412.216</b>	<b>3.412.216</b>	<b>3.412.216</b>
<b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven</b>	<b>3.426.671</b>	<b>3.412.216</b>	<b>3.412.216</b>	<b>3.412.216</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	10.362	10.362	10.362	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1.937	-1.937	-1.937	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	341.128	341.128	330.695	0
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-24.069	-24.069	-24.069	-24.069
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	-219	0
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>3.752.155</b>			
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-10.362			
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	1.937			
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	10.672	0	0	25.126
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-2.668	0	0	-6.282
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-6.784	0	0	0
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	0	194.625	66.072	0
<b>EPRA NNAV (verwässert)</b>	<b>3.744.949</b>	<b>3.932.326</b>	<b>3.793.121</b>	<b>3.406.992</b>
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	123.292.767	123.292.767	123.292.767	123.292.767
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR</b>	<b>30,43</b>	<b>31,89</b>	<b>30,77</b>	<b>27,63</b>
<b>EPRA NNAV je Aktie in EUR</b>	<b>30,37</b>			

Werte in TEUR	Frühere Kennzahlen 31.12.2020	Neue Kennzahlen 31.12.2020		
	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
<b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>3.107.583</b>	<b>3.085.929</b>	<b>3.085.929</b>	<b>3.085.929</b>
<b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven</b>	<b>3.107.583</b>	<b>3.085.929</b>	<b>3.085.929</b>	<b>3.085.929</b>
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
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>3.425.761</b>			
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-29.125			
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5.745			
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	-29.393	0	0	-7.739
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	7.348	0	0	1.935
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-8.068			
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	0	183.972	41.081	0
<b>EPRA NNAV (verwässert)</b>	<b>3.372.268</b>	<b>3.590.610</b>	<b>3.430.262</b>	<b>3.055.940</b>
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	123.293.795	123.293.795	123.293.795	123.293.795
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR</b>	<b>27,79</b>	<b>29,12</b>	<b>27,82</b>	<b>24,79</b>
<b>EPRA NNAV je Aktie in EUR</b>	<b>27,35</b>			

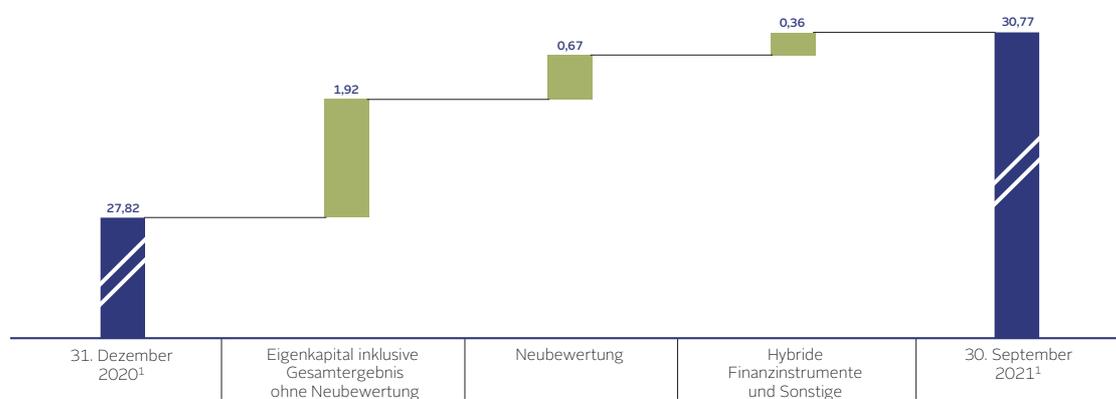
<sup>1</sup> Die Vergleichszahl wurde angepasst.

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 30. September 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. Die Pflichtwandelanleihe wurde Anfang Oktober 2021, und damit kurz nach Ende des Berichtszeitraums, einer Pflichtwandlung unterzogen (Details siehe Kapitel Finanzierungen auf Seite 17).

Der EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 30. September 2021 um 10,6% auf EUR 30,77 nach EUR 27,82 per Ende 2020. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung des Konzernergebnisses und die positive Neubewertung zurückzuführen (siehe Überleitung unten).

Der IFRS-Buchwert je Aktie lag bei EUR 27,79 (31. Dezember 2020: EUR 25,20).

### EPRA NTA Bridge



<sup>1</sup> Aktienanzahl 31. Dezember 2020 bzw. 30. September 2021 in Tausend: 123.294 (unverwässert) bzw. 123.293 (unverwässert)

## EPRA-Ergebnis je Aktie

Werte in TEUR	Q1–3 2021	Q1–3 2020
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück</b>	<b>123.294</b>	<b>107.667</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile</b>	<b>295.779</b>	<b>-98.298</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-79.690	165.275
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-24.058	-9.468
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-117	0
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-22.042	14.663
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	28.817	-31.006
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-973	-332
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>197.716</b>	<b>40.835</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,60</b>	<b>0,38</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	4.303	5.014
Bewertung S IMMO	-85.274	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-203	2.452
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	20.712	-1.859
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>137.253</b>	<b>46.442</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR</b>	<b>1,11</b>	<b>0,43</b>

Das EPRA-Ergebnis je Aktie verbesserte sich in den ersten neun Monaten 2021 deutlich auf EUR 1,60 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 1,11 je Aktie. Dies ist im Wesentlichen eine Folge des höheren operativen Ergebnisses, nachdem dieses im Vergleichszeitraum des Vorjahres von Einmaleffekten belastet war.

## EPRA-Nettoanfangsrendite

Werte in TEUR	Q1–3 2021	2020
Immobilienvermögen	4.671.722	4.721.453
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.268	1.268
Abzüglich unbebaute Grundstücke	-162.808	-197.055
Abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.268	-1.268
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>4.508.914</b>	<b>4.524.398</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	169.116	167.855
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>4.678.030</b>	<b>4.692.253</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	290.595	290.553
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-24.462	-26.417
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>266.134</b>	<b>264.136</b>
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	18.719	16.119
<b>„Topped-up“-Nettojahresmiete</b>	<b>284.852</b>	<b>280.254</b>
<b>EPRA Net Initial Yield in %</b>	<b>5,7</b>	<b>5,6</b>
<b>EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>

Die EPRA NIY blieb in den ersten drei Quartalen 2021 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 stabil bei 5,7% und die „Topped-up“ NIY bei 6,1%.

## EPRA-Leerstandsquote

### EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	30.09.2021				31.12.2020
	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Österreich	237.696	0,1	3,2	3,8	4,4
Deutschland	65.945	0,3	1,5	20,6	0,9
Polen	418.167	0,3	5,8	5,0	3,8
Tschechien	233.608	0,1	2,9	3,6	3,9
Ungarn	225.504	0,1	2,6	3,3	2,5
Rumänien	331.638	0,5	4,7	10,3	5,6
Slowakei	188.041	0,2	2,2	9,2	7,9
Adriatic <sup>1</sup>	280.777	0,0	2,7	0,9	2,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>1.981.375</b>	<b>1,6</b>	<b>25,5</b>	<b>6,3</b>	<b>4,0</b>

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

### EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	30.09.2021				31.12.2020
	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
<b>Büro</b>	<b>909.847</b>	<b>1,2</b>	<b>13,6</b>	<b>9,2</b>	<b>5,5</b>
davon myhive	606.644	1,0	9,4	10,2	6,6
<b>Einzelhandel</b>	<b>1.071.528</b>	<b>0,3</b>	<b>11,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,1</b>
davon VIVO!/Shopping Center	311.913	0,3	4,7	5,8	3,0
davon STOP SHOP/Retail Park	749.314	0,1	7,1	1,0	1,4
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>1.981.375</b>	<b>1,6</b>	<b>25,5</b>	<b>6,3</b>	<b>4,0</b>

Die EPRA-Leerstandsquote lag per 30. September 2021 bei 6,3% (31. Dezember 2020: 4,0%) und erhöhte sich im Bürobereich auf 9,2%. Der Anstieg der Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresende 2020 ist vor allem auf die Vereinbarung mit einem von der Corona-Pandemie stark betroffenen Großmieter in Deutschland über eine Flächenreduktion seit Beginn 2021 zurückzuführen. Die freigewordenen Flächen werden nun als flexible myhive-Lösungen vermarktet. Das Retail-Portfolio war mit 2,9% nahezu voll vermietet, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,0% per 30. September 2021 den geringsten Leerstand aufwiesen.

## EPRA-Kostenquote

Werte in TEUR	Q1-3 2021	Q1-3 2020
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-43.428	-49.066
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-1.746	-1.049
<b>EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>-45.174</b>	<b>-50.115</b>
Leerstandsaufwand	-6.021	-4.631
<b>EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>-39.153</b>	<b>-45.484</b>
Bruttomietelerlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	216.388	215.079
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteeinnahmen	-8.803	-9.214
<b>Bruttomietelerlöse</b>	<b>207.584</b>	<b>205.865</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>21,8</b>	<b>24,3</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>18,9</b>	<b>22,1</b>

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich auf 21,8% (Q1–3 2020: 24,3%), exklusive direkter Leerstandskosten auf 18,9% nach 22,1% im Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang ist vor allem auf die gesunkenen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen zurückzuführen. Die darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen aus dem Asset Management, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter in den Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr bereits deutlich reduziert werden und beliefen sich auf EUR -10,9 Mio. (Q1–3 2020: EUR -19,2 Mio.).

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

## EPRA-Investitionsausgaben

Werte in TEUR	Q1–3 2021	Q1–3 2020
Akquisitionen	74.589	0
Projektentwicklungen	57.925	72.745
Immobilienvermögen	21.222	11.991
davon Zuwachs an vermietbarer Fläche <sup>1</sup>	0	0
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche <sup>1</sup>	20.420	10.747
davon Mieteranreize <sup>1</sup>	802	1.244
<b>EPRA-Investitionsausgaben</b>	<b>153.736</b>	<b>84.736</b>

<sup>1</sup> Die Vergleichszahl wurde angepasst. Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den EPRA-Vorgaben in der Berechnung der Investitionsausgaben berücksichtigt, aufgrund fehlender Werte aber nicht ausgewiesen.

Die Investitionsausgaben von EUR 153,7 Mio. betrafen in den ersten drei Quartalen 2021 durchwegs Immobilien im Alleineigentum der IMMOFINANZ (Q1–3 2020: EUR 84,7 Mio.) und wurden vor allem für die Projektentwicklung des Bürohochhauses myhive Medienhafen Alto in Düsseldorf, für die Modernisierung bestehender Büroimmobilien in Wien und Rumänien sowie für den im 1. Quartal 2021 erworbenen Bucharest Financial Plaza aufgewendet.

Mit dem Ankauf eines Retail Parks in der norditalienischen Stadt San Fior erfolgte im 2. Quartal darüber hinaus der Markteintritt der IMMOFINANZ in Italien. Zudem wurde zu Jahresbeginn der Ankauf von vier Retail Parks in Serbien abgeschlossen, deren Erwerb bereits im Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht worden war. Das Immobilienpaket umfasst Standorte in den serbischen Städten Leskovac, Šabac, Sombor und Zaječar. Auch wurde der Ankauf eines Grundstücks in Kroatien abgeschlossen.

Die Investitionen in das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 21,2 Mio. betrafen im Wesentlichen die Bürogebäude myhive Medienhafen Largo (Düsseldorf, vormals trivago Campus), myhive Twin Towers (Wien) und myhive Warsaw Spire (Warschau) sowie das Shopping Center VIVO! Baia Mare. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Maßnahmen zur Verbesserungen bestehender Mietflächen sowie um Mieteranreize. Investitionen zur Schaffung von zusätzlichen Mietflächen sind von untergeordneter Bedeutung und werden gemäß EPRA-Vorgaben ebenso in der Position „davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche“ dargestellt.

# Finanzierung

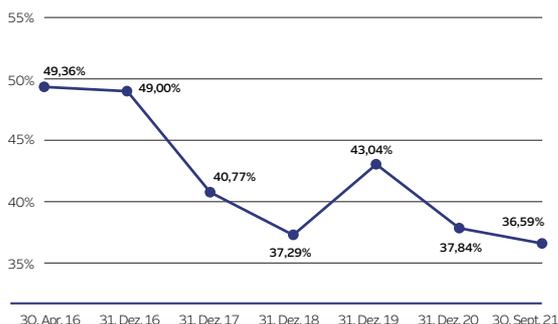
Die gesamten Finanzverbindlichkeiten\* der IMMOFINANZ beliefen sich zum 30. September 2021 auf EUR 3,1 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 3,2 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltenen liquider Mittel) betrugen EUR 1.016,9 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.051,4 Mio.), die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag somit bei EUR 2,1 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 2,1 Mrd.).

Die im März 2020 abgeschlossene unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. wurde im Berichtszeitraum vorzeitig bis zum 30. Juni 2023 verlängert, kann optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität. Sie ist war Berichtsstichtag nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

## Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 48,5% (31. Dezember 2020: 45,1%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 36,6% (31. Dezember 2020: 37,8%).

## Entwicklung des Netto-LTV



## Berechnung Netto-LTV per 30. September 2021

Werte in TEUR	
Buchwerte der Finanzierungen <sup>1</sup>	3.083.389,9
- Liquide Mittel <sup>2</sup>	-1.016.878,6
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.066.538,5
Buchwerte der Immobilien <sup>3</sup> & EPRA NAV der S IMMO <sup>4</sup>	5.647.219,9
<b>Netto-LTV in %</b>	<b>36,59</b>

<sup>1</sup> Inklusive IFRS-5-Werte, exklusive IFRS-16-Werte

<sup>2</sup> Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

<sup>3</sup> Exklusive Right of Use, Werte gemäß IFRS 16

<sup>4</sup> 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 28,28 pro Aktie per 30. September 2021

\* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 64,8 Mio.; inklusive IFRS 5

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ beliefen sich per 30. September 2021 inklusive der Derivate auf 1,92% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99% p. a.). Die Hedging-Quote lag stabil bei 87,9% (31. Dezember 2020: 88,6%).

### Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen waren zum 30. September 2021 EUR 1.518,5 Mio. bzw. 29,8% (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) erhöht sich dieser Wert auf EUR 2.069,9 Mio. bzw. 36,7%.

### Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die ausschließlich in Euro denominierten Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 30. September 2021 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30.09.2021	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % <sup>1</sup>
Wandelanleihen <sup>2</sup>	281.523,9	1,50
Unternehmensanleihen	987.230,0	2,56
Bankverbindlichkeiten <sup>3</sup>	1.814.636,0	1,64
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>3.083.389,9</b>	<b>1,92</b>

<sup>1</sup> Auf Basis nomineller Restschuld exklusive Pflichtwandelanleihe

<sup>2</sup> Wandelanleihe 2017–2024 (Kuponreduktion auf 1,5% nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings) sowie die letzte Kuponzahlung der Pflichtwandelanleihe 2020–2023, die als Fremdkapital kategorisiert ist. Die Pflichtwandelanleihe wurde Anfang Oktober 2021 einer vorzeitigen Pflichtwandlung unterzogen.

<sup>3</sup> Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 30. September 2021 auf EUR 3.083,4 Mio.

### Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen betrug per 30. September 2021 unverändert EUR 1.397,3 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.397,3 Mio.). Dabei handelte es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2024 und einer Put-Option der Anleiheinhaber zum Nominale im Jahr 2022 (Wandlungspreis per 30. September 2021: EUR 21,3772; Wandlungspreis aktuell nach der im Oktober 2021 erfolgten Dividendenzahlung: EUR 20,6333), die im Juli 2020 emittierte nachrangige Pflichtwandelanleihe, die Anfang Oktober 2021 einer Pflichtwandlung unterzogen wurde, 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 30.09.2021 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 <sup>1</sup>	1,50 <sup>2</sup>	294.500	0	294.500
<b>IMMOFINANZ</b>			<b>2,32</b>	<b>1.277.300</b>	<b>0</b>	<b>1.277.300</b>
Pflichtwandelanleihe <sup>3</sup>	AT0000A2HPN2	23.07.2023	4,00	120.000	0	120.000
<b>IMMOFINANZ</b>			<b>n. a.</b>	<b>1.397.300</b>	<b>0</b>	<b>1.397.300</b>

<sup>1</sup> Laufzeitende 2024; Put-Option der Anleiheinhaber per 24. Jänner 2022

<sup>2</sup> Der Erhalt des Investment-Grade-Ratings führte mit Wirkung vom 24. Jänner 2019 zu einer Kuponreduktion um 50 Basispunkte auf 1,50%.

<sup>3</sup> 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. Die Pflichtwandelanleihe wurde Anfang Oktober 2021 einer Pflichtwandlung unterzogen.

Am 26. August 2021 gab die IMMOFINANZ AG bekannt, gemäß den Emissionsbedingungen der nachrangigen Pflichtwandelanleihe, das Recht zur vorzeitigen Pflichtwandelung auszuüben. Die Wandelung erfolgte auf Basis des zu diesem Zeitpunkt geltenden Wandlungspreises von EUR 17,1472. Die Aktien wurden aus dem Bestand eigener Aktien der IMMOFINANZ am 5. Oktober 2021 geliefert. Durch die vorzeitige Pflichtwandelung beläuft sich die zukünftige Kuponersparnis für die Gesellschaft auf rund EUR 8,6 Mio. (gerechnet bis zum ursprünglichen Laufzeitende 2023).

Im 1. Quartal 2019 erhielt die IMMOFINANZ 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 Juni 2021 wurde in der Hauptversammlung der S IMMO die erforderliche Mehrheit für die Aufhebung des Höchststimmrechts nicht erreicht. Damit war eine wesentliche Bedingung des Übernahmeangebots der IMMOFINANZ an die Aktionäre der S IMMO nicht erfüllt. Die IMMOFINANZ entschied in der Folge, dass das Übernahmeangebot nicht geändert wird, womit es entfiel. Daraufhin wurde von S&P der Ausblick für das Emittenten-Rating wieder auf stabil revidiert.

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

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 30.09.2021 in %
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 60,0	37,3
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 45,0	15,1
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0	416,2

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

## Portfoliobericht

### Krisenresistentes Portfolio

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ zeichnet sich durch Krisenresistenz aus. Es belief sich per Ende September 2021 auf rund EUR 5,0 Mrd. Die Portfoliostrategie des Konzerns basiert auf klar definierten Marken sowie flexiblen und innovativen Angeboten mit hoher Kundenorientierung. Damit erfüllt die IMMOFINANZ die Bedürfnisse von Konsumenten im Retail- und von Mietern im Office-Bereich.

Der Vermietungsgrad lag per 30. September 2021 mit 94,1% (31. Dezember 2020: 96,0%) unverändert auf international hohem Niveau. Die Retail-Immobilien waren mit 97,4% so gut wie voll vermietet, die STOP SHOPS erreichten sogar 99,0%. Im Bürobereich kam es in den ersten drei Quartalen zu einem leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 90,2%. Dieser ist allerdings überwiegend auf eine Flächenreduktion eines von Covid-19 stark betroffenen Großmieters in Deutschland zurückzuführen und diese Flächen werden nun mit unserem flexiblen Bürokonzept wiedervermietet.

Die Vermietungsleistung umfasste in den ersten neun Monaten 2021 rund 337.800 m<sup>2</sup> und damit rund 17% der gesamten vermietbaren Fläche. Im Bürobereich wurde mit einer Vermietungsleistung von 106.000 m<sup>2</sup> sogar annähernd der Wert aus dem vergleichbaren Vorkrisenzeitraum 2019 erreicht.

## Wartelisten für flexible myhive-Lösungen

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgte die weitere Ausrollung der flexiblen myhive-Office-Produkte. Diese werden nunmehr bereits an 15 Standorten in sieben europäischen Städten angeboten. Im Bürobereich hat die Pandemie den Wunsch von Mietern nach höherer Flexibilität verstärkt. Die IMMOFINANZ ist mit ihrem flexiblen myhive-Bürokonzept dafür sehr gut positioniert und bietet Mietern Immobilien in guten Lagen in einem hochwertigen Büro- und Community-Umfeld mit bestem Service, umfassender Infrastruktur und Wohlfühlambiente. Mieter bezahlen nur jene Fläche, die sie tatsächlich benötigen und können ihren Bedarf kurzfristig anpassen. Die Nachfrage nach diesen kurzfristig buchbaren Bürolösungen entwickelt sich sehr gut, für einige Standorte bestehen mittlerweile Wartelisten.

Im Retail-Bereich waren aufgrund umfangreicher Covid-19-Eindämmungsmaßnahmen per Ende März 2021 noch rund 48% der vermieteten Einzelhandelsflächen der IMMOFINANZ temporär geschlossen. Die Lage verbesserte sich allerdings im Laufe des 2. und 3. Quartals deutlich, sodass Ende September keine pandemiebedingten Flächenschließungen mehr bestanden. Mit erneut steigenden Infektionszahlen im 4. Quartal, also nach dem Berichtszeitraum, erhöhte sich die Unsicherheit über die weitere Entwicklung in den Kernmärkten der IMMOFINANZ wieder. In Österreich trat mit 22. November 2021 erneut ein auf drei Wochen begrenzter Lockdown in Kraft, der zu vorübergehenden Retail-Schließungen (ausgenommen Geschäfte für Güter des täglichen Bedarfs) führte. Gleichzeitig wurde eine Impfpflicht per Anfang Februar 2022 in Aussicht gestellt. Insgesamt waren per Ende November 2021 rund 15% der Retail-Fläche der IMMOFINANZ von temporären Schließungen betroffen.

## Höhere Umsätze und stark erholte Besucherzahlen

Wie schon in vorangegangenen Corona-Wellen beobachtet worden war, erholten sich die Besucherzahlen der Fachmarktzentren nach Beendigung der Lockdowns sehr rasch. Die STOP SHOP Retail Parks profitierten dabei vom direkten Zugang zu den einzelnen Geschäften vom Parkplatz aus und von der Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs mit einem Schwerpunkt im günstigen Preissegment. 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 in den Einzelhandelsumsätzen wider. Die Retailer setzten in den ersten neun Monaten 2021 sogar um 10,0% mehr um als im Vergleichszeitraum 2020. Der Footfall in den STOP SHOP Standorten lag im Zeitraum Jänner bis September 2021 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 3,2% unter dem Vorjahreszeitraum, wobei die Bereiche Entertainment und Fitness am stärksten betroffen waren.

Bei den VIVO! Einkaufszentren wirkten sich die im Zuge des 2. Quartals gesetzten Lockerungen sehr positiv aus, sodass die Besucherzahlen im Zeitraum Jänner bis September 2021 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 13,8% über dem Vorjahreswert lagen, der Umsatz der Retailer verbesserte sich sogar um 25,0%. Das ist vor allem auf die vier VIVO! Einkaufszentren in Rumänien zurückzuführen, die im Vorjahr bis Mitte Juni 2020 von umfangreichen Schließungen betroffen gewesen waren.

Bis Mitte November 2021 wurden rund 98,0% der in den ersten drei Quartalen 2021 in Rechnung gestellten Mieten (nach Mietreduktionen und Wertberichtigungen) des Einzelhandels- und Bürobereichs bezahlt (Retail: 97,0%; Office: 98,5%). Dieser hohe Prozentsatz spricht für die intensive und professionelle Kommunikation der IMMOFINANZ zu diesem Thema mit den Mietern sowie für deren Bonität und für die Angemessenheit der temporären Unterstützungsvereinbarungen. Die Höhe der in diesem Zeitraum gewährten Mietreduktionen belief sich auf 7,1% der Vertragsmiete (Retail: 10,8%; Office: 3,8%).

## Immobilienportfolio

Zum 30. September 2021 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 207 Objekte\* (31. Dezember 2020: 209 Objekte), vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Adriatic, mit einem Portfoliowert von EUR 5.046,4 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 4.978,9 Mio.). Davon entfielen mit EUR 4.506,2 Mio. bzw. 89,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 377,5 Mio. bzw. 7,5% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von

\* 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).

EUR 162,7 Mio. bzw. 3,2% 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 September 2021 entfielen 78,2% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 83,5% der Mieterlöse (Q3 2021) auf Immobilien dieser drei Marken. Weitere 10,1% des Buchwerts bilden Bürogebäude, die an Einzelmietern 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 49,2% 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. auf 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 Segment zusammenzufassen und, beginnend mit dem 1. Quartal 2021, als separates Segment Adriatic auszuweisen. Davor wurden diese drei Länder als Teil des Segments Weitere Länder berichtet. Im Juli 2021 erfolgte der Markteintritt der Retail-Park-Marke STOP SHOP in Italien, das nun ebenfalls im Segment Adriatic berichtet wird.

## Immobilienportfolio 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	30	798,7	89,1	29,8	917,5	18,2
Deutschland	5	449,2	136,3	0,6	586,1	11,6
Polen	27	975,2	2,4	0,0	977,7	19,4
Tschechien	21	572,1	1,5	0,0	573,6	11,4
Ungarn	23	380,2	70,3	2,7	453,1	9,0
Rumänien	37	612,8	72,0	93,0	777,7	15,4
Slowakei	21	325,6	0,0	1,2	326,8	6,5
Adriatic <sup>2</sup>	39	392,5	5,8	17,5	415,9	8,2
Weitere Länder <sup>3</sup>	4	0,0	0,0	18,0	18,0	0,4
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>207</b>	<b>4.506,2</b>	<b>377,5</b>	<b>162,7</b>	<b>5.046,4</b>	<b>100,0</b>
<b>in %</b>		<b>89,3</b>	<b>7,5</b>	<b>3,2</b>	<b>100,0</b>	

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

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

<sup>2</sup> In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien

<sup>3</sup> Türkei

## Zukäufe

Die IMMOFINANZ setzte in den ersten drei Quartalen 2021 die strategische Expansion ihrer internationalen, flexiblen Büromarke myhive wie angekündigt fort und erwarb am 23. März das Bürogebäude Bucharest Financial Plaza von der Erste-Group-Tochter Banca Comercială Română. Das Gebäude im Zentrum von Bukarest wird in ein hochwertiges und ESG-konformes myhive-Gebäude mit zumindest Gold-Nachhaltigkeitszertifizierung modernisiert und nach dem Umbau eine Bruttomietfläche von rund 27.700 m<sup>2</sup> umfassen. Die Transaktionskosten beliefen sich auf EUR 36,0 Mio. Des Weiteren wurde im 1. Quartal der Ankauf von vier Retail Parks in Serbien abgeschlossen, deren Erwerb noch im Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht wurde. Das Immobilienpaket in Serbien umfasst Standorte in den Städten Leskovac, Šabac, Sombor und Zaječar mit einer vermietbaren Fläche von rund 28.200 m<sup>2</sup>.

Im Juli wurde ein voll vermieteter Retail Park in der norditalienischen Stadt San Fior mit einer vermietbaren Fläche von rund 27.000 m<sup>2</sup> erworben, der künftig unter STOP SHOP San Fior firmieren wird. Verkäufer war die internationale Investmentbank Barings. Der Verkaufspreis belief sich auf rund EUR 35,0 Mio. bzw. einer Ankaufsrendite von 8,2%. Das Closing der Transaktion erfolgte am 2. Juli und der Retail Park wird in der vorliegenden Zwischenmitteilung erstmals im Segment Adriatic berichtet. Mit diesem Ankauf setzte die IMMOFINANZ die Expansion ihrer erfolgreichen und krisenresistenten Retail Park Marke STOP SHOP fort und erschloss mit **Italien** einen neuen Markt in Westeuropa.

### Investitionen

In den ersten neun Monaten 2021 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio insgesamt auf EUR 156,4 Mio., nachdem der Wert im Vergleichszeitraum 2020 EUR 85,4 Mio. betragen hatte.

### Verkäufe

In den ersten drei Quartalen 2021 wurden trotz anhaltend herausfordernder Rahmenbedingungen Immobilien im Ausmaß von EUR 259,6 Mio. inklusive IFRS 5 verkauft. Darunter befanden sich das Bürogebäude Cluster Produktionstechnik in Aachen, das für rund EUR 124,0 Mio. an Axa verkauft wurde, vier Bürogebäude in Warschau, die von der Indotek Group erworben wurden sowie drei kleinere Büroimmobilien und ein Grundstück in Budapest.

## Bestandsimmobilien

Zum 30. September 2021 wiesen die 156 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.506,2 Mio. auf (31. Dezember 2020: 153 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.428,5 Mio. Buchwert). Davon entfielen 60,8% auf den Büro- und 39,2% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte in den Märkten Polen (EUR 975,2 Mio.), Österreich (EUR 798,7 Mio.) und Rumänien (EUR 612,8 Mio.). Die vermietbare Fläche umfasste 1.981.375 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2020: 1.953.460 m<sup>2</sup>). Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 5,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,3% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, wie etwa marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs), die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden (Basis für Bruttorendite gemäß IFRS), aber in der tatsächlichen Mietvorschreibung nicht enthalten sind.

Der Vermietungsgrad lag bei 94,1% (30. September 2020: 95,5%; 31. Dezember 2020: 96,0%). Der leichte Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2020 ist vor allem auf die Vereinbarung über eine Flächenreduktion ab 2021 mit einem von der Coronapandemie 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 6,3% (30. September 2020: 4,4%; 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 ab Seite 9). Die Vermietungsleistung lag trotz herausfordernden Marktumfelds in den ersten neun Monaten 2021 bei rund 337.800 m<sup>2</sup> (exklusive Sonstige Bestandsimmobilien; Q1–3 2020: 416.800 m<sup>2</sup>) und damit bei rund 17% der gesamten vermietbaren Fläche. Insgesamt entfielen 62.800 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen sowie 275.000 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen (Q1–3 2020: 34.300 m<sup>2</sup> bzw. 382.500 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche, nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*) lag per 30. September 2021 bei 4,2 Jahren (31. Dezember 2020: 4,2 Jahre).

### Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien gesamt

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen<sup>1</sup>):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
13	14	15	15	17	26	1

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

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

## Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
Österreich	24	798,7	17,7	237.696	229.257	96,4
Deutschland	2	449,2	10,0	65.945	51.152	77,6
Polen	24	975,2	21,6	418.167	397.095	95,0
Tschechien	20	572,1	12,7	233.608	225.832	96,7
Ungarn	19	380,2	8,4	225.504	219.178	97,2
Rumänien	13	612,8	13,6	331.638	290.372	87,6
Slowakei	20	325,6	7,2	188.041	172.635	91,8
Adriatic <sup>1</sup>	34	392,5	8,7	280.777	278.912	99,3
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>156</b>	<b>4.506,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.981.375</b>	<b>1.864.433</b>	<b>94,1</b>

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>2</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	8,6	4,3 (4,5)	329,5	0,8	1,5	41,3
Deutschland	2,9	2,6 (2,8)	211,4	0,7	1,0	47,1
Polen	14,7	6,0 (6,7)	426,1	1,3	1,9	43,7
Tschechien	7,7	5,4 (5,6)	309,7	1,2	1,5	54,1
Ungarn	6,7	7,0 (7,5)	196,1	1,4	1,8	51,6
Rumänien	11,7	7,6 (8,1)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	5,7	7,0 (7,4)	179,3	1,4	1,9	55,1
Adriatic <sup>1</sup>	8,5	8,7 (8,8)	82,4	1,9	1,9	21,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>66,6</b>	<b>5,9 (6,3)</b>	<b>1.734,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>	<b>38,5</b>

Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	2,4		80,1	1,4	1,7	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	2,3		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen	0,0		1.268,8	0,0	2,3	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>71,4</b>		<b>3.083,4</b>	<b>1,2</b>	<b>1,9</b>	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR						5.046,4
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) <sup>3</sup> in MEUR						551,4
Liquide Mittel <sup>4</sup> in MEUR			-1.016,9			
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR			0,0			49,4
<b>IMMOFINANZ in MEUR</b>			<b>2.066,5</b>			<b>5.647,2</b>
<b>Netto-LTV in %</b>						<b>36,6</b>

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

<sup>2</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

<sup>3</sup> 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 28,28 pro Aktie per 30. September 2021

<sup>4</sup> Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

## Like-for-like-Mieterlöse

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. zwecks Vergleichbarkeit zum 3. Quartal 2020 bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) erhöhten sich die Mieterlöse im 3. Quartal 2021 um rund 3% auf EUR 62,8 Mio. Die Region Adriatic hatte sich erholt, nachdem sie im Vergleichszeitraum des Vorjahres Covid-19-Restriktionen für Retail belastet hatten. Der leichte Rückgang in Polen ist überwiegend auf die Abgrenzung von Mietanreizen über die IFRS-Mieterlöse bei der Verlängerung von Mietverträgen in einer großen Büroimmobilie zurückzuführen. In Rumänien führte die mittlerweile abgeschlossene Modernisierung des Shopping Center VIVO! Baia Mare vorübergehend zu einem leichten Rückgang der like-for-like-Mieterlöse.

### Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q3 2021 in MEUR	Mieterlöse Q3 2020 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	22	721,1	17,5	7,8	7,7	0,1
Deutschland	1	249,3	6,0	2,1	2,1	0,0
Polen	24	975,2	23,7	14,7	15,7	-1,0
Tschechien	18	544,1	13,2	7,3	6,8	0,5
Ungarn	19	380,2	9,2	6,7	6,2	0,5
Rumänien	13	612,8	14,9	11,7	12,5	-0,8
Slowakei	20	325,6	7,9	5,7	5,3	0,4
Adriatic	27	312,8	7,6	6,8	4,7	2,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>144</b>	<b>4.121,1</b>	<b>100,0</b>	<b>62,8</b>	<b>61,0</b>	<b>1,8</b>
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				8,6		
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>71,4</b>		

### Bestandsimmobilien like-for-like nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q3 2021 in MEUR	Mieterlöse Q3 2020 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
<b>Büro</b>	<b>43</b>	<b>2.470,6</b>	<b>60,0</b>	<b>30,1</b>	<b>30,7</b>	<b>-0,6</b>
davon myhive	25	1.496,9	36,3	19,4	19,7	-0,3
<b>Einzelhandel</b>	<b>101</b>	<b>1.650,4</b>	<b>40,0</b>	<b>32,7</b>	<b>30,3</b>	<b>2,4</b>
davon VIVO!/Shopping Center	10	659,5	16,0	12,8	12,5	0,3
davon STOP SHOP/Retail Park	89	980,1	23,8	19,6	17,6	2,1
Sonstige	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>144</b>	<b>4.121,1</b>	<b>100,0</b>	<b>62,8</b>	<b>61,0</b>	<b>1,8</b>

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

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

### Bestandsimmobilien Büro

Der Buchwert der 45 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ belief sich zum 30. September 2021 auf EUR 2.738,6 Mio. (31. Dezember 2020: 47 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.749,9 Mio. Buchwert) und repräsentierte somit 60,8% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 47,4% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2021. Aus regionaler Sicht war die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 695,4 Mio.), Österreich (EUR 655,2 Mio.) und Deutschland (EUR 449,2 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche betrug zum 30. September 2021 909.847 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2020: 940.303 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q3 2021: EUR 31,6 Mio.) wies das Büroportfolio eine Bruttorendite von 4,6% bzw. 5,0% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.764,9 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 4,7% bzw. 5,2% auf Basis der Mietvorschreibung.

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende September 2021 auf 90,2% (30. September 2020: 93,4%; 31. Dezember 2020: 93,7%), wobei der Rückgang seit Jahresbeginn überwiegend auf die Flächenreduktion eines von Covid-19 stark betroffenen Single Tenant in Deutschland zurückzuführen ist. Die freigegebenen Flächen werden nun als flexible myhive-Lösungen vermarktet. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergab sich eine Leerstandsquote von 9,2% (30. September 2020: 5,9%; 31. Dezember 2020: 5,5%). Trotz des herausfordernden Marktumfelds lag die Vermietungsleistung im Bürobereich stabil bei rund 105.800 m<sup>2</sup> (Q1–3 2020: 106.500 m<sup>2</sup>). Rund 36.000 m<sup>2</sup> entfielen auf Neuvermietungen, darunter etwa auf einen Mietvertrag über rund 11.000 m<sup>2</sup> auf einen Zeitraum von 25 Jahren mit der Provita Group, einem

führenden Anbieter für Medical Centers in Rumänien. Bestehende Mietverträge wurden im Ausmaß von 69.800 m<sup>2</sup> verlängert (Q1–3 2020: 23.500 m<sup>2</sup> Neuvermietungen bzw. 83.000 m<sup>2</sup> Verlängerungen).

Das Büroportfolio der IMMOFINANZ weist eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Auf die zehn größten Mieter entfielen per 30. September 2021 22,7% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietter hatte mehr als 3,3% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT\* betrug 4,1 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<sup>1</sup>):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
15	17	14	17	14	22	1

<sup>1</sup> 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 m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>45</b>	<b>2.738,6</b>	<b>100,0</b>	<b>909.847</b>	<b>820.437</b>	<b>90,2</b>
davon myhive	27	1.764,9	64,4	606.644	544.464	89,8

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschriftung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>1</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>31,6</b>	<b>4,6 (5,0)</b>	<b>1.144,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>	<b>41,8</b>
davon myhive	20,9	4,7 (5,2)	767,5	1,2	1,7	43,5

<sup>1</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

### Bestandsimmobilien Einzelhandel

Der Buchwert der 111 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich belief sich per 30. September 2021 auf EUR 1.767,6 Mio. (31. Dezember 2020: 105 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.671,1 Mio. Buchwert) und umfasste somit 39,2% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 52,6% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 3. Quartal 2021. Die regional größten Märkte waren Adriatic (Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien) mit EUR 364,2 Mio., Rumänien mit EUR 327,5 Mio. und Polen mit EUR 279,8 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.097,3 Mio. und eine Bruttorendite von 8,0% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschriftung von 8,1%. Die VIVO! Shopping Center bildeten einen Buchwert von EUR 659,5 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 7,8% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschriftung von 8,2%.

Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q3 2021: EUR 35,0 Mio.) wies das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 7,9% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschriftung von 8,2% auf. Die vermietbare Fläche betrug 1.071.528 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2020: 1.013.157 m<sup>2</sup>). Der Vermietungsgrad lag per 30. September 2021 bei hohen 97,4% (30. September 2020: 97,6%; 31. Dezember 2020: 98,1%). Die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! waren zu 99,0% bzw. 93,8% vermietet, wobei bei letzteren die mittlerweile abgeschlossene Modernisierung des Shopping Centers VIVO! Baia Mare vorübergehend dämpfend wirkte. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich belief sich in den ersten neun Monaten 2021 auf rund 232.000 m<sup>2</sup> (Q1–3 2020: 310.300 m<sup>2</sup>). Rund 26.800 m<sup>2</sup> entfielen auf Neuvermietungen und 205.200 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen bestehender Mietverträge (Q1–3 2020: 10.800 m<sup>2</sup> bzw. 299.500 m<sup>2</sup>). Diese Verlängerungen erfolgten unter anderem als Gegenleistung für die von der IMMOFINANZ an die Mieter gewährten temporären Unterstützungen während der Lockdown-Phasen.

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

Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld geschaffen. Die Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 4,1% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT\* erhöhte sich per 30. September 2021 auf 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<sup>1</sup>):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
11	11	15	13	19	29	1

<sup>1</sup> 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 m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>111</b>	<b>1.767,6</b>	<b>100,0</b>	<b>1.071.528</b>	<b>1.043.996</b>	<b>97,4</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	10	659,5	37,3	311.913	292.696	93,8
davon STOP SHOP/ Retail Park	99	1.097,3	62,1	749.314	741.670	99,0
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q3 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorsreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>1</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>35,0</b>	<b>7,9 (8,2)</b>	<b>590,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,9</b>	<b>33,4</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	12,8	7,8 (8,2)	157,1	1,2	1,7	23,8
davon STOP SHOP/ Retail Park	21,9	8,0 (8,1)	433,3	1,5	2,0	39,5

<sup>1</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

### Projektentwicklungen

Per 30. September 2021 wiesen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 377,5 Mio. auf. Dies entspricht 7,5% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2020: EUR 358,6 Mio. bzw. 7,2%). Davon entfielen EUR 375,5 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 1,9 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können, darunter etwa STOP SHOP Projektentwicklungen in Kroatien und Polen. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 562,4 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Deutschland (myhive Medienhafen in Düsseldorf) und Rumänien (Modernisierung von zwei bestehenden Büroimmobilien und Adaptierungen eines dieser Büroimmobilien in ein multidisziplinäres Krankenhaus sowie Umbau des im 1. Quartal 2021 erworbene Bucharest Financial Plaza zu einer hochwertigen und nachhaltigen Büroimmobilie der flexiblen Premium-Marke myhive) mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 168,1 Mio. bzw. EUR 148,8 Mio. In Österreich umfassen die aktiven Projekte drei Refurbishments von Büroimmobilien in Wien, wobei die Modernisierung eines Gebäudes am Standort myhive Wienerberg bereits abgeschlossen ist.

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

## Projektentwicklungen nach Kernmärkten

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 Yield nach Fertigstellung in % <sup>1</sup>
Österreich	3	89,1	23,7	50,8	33.049	140,7	6,1	4,4
Deutschland	1	136,3	36,3	17,0	21.707	168,1	5,9	3,8
Polen	1	1,7	0,5	7,3	6.732	10,0	0,8	8,7
Tschechien	1	1,5	0,4	0,8	13.555	2,7	0,2	8,2
Ungarn	1	70,3	18,7	9,0	34.218	80,2	6,3	7,9
Rumänien	3	71,3	19,0	72,5	56.755	148,8	10,8	7,5
Adriatic <sup>2</sup>	1	5,2	1,4	4,8	6.763	11,8	1,0	9,8
<b>Aktive Projekte</b>	<b>11</b>	<b>375,5</b>	<b>100,0</b>	<b>162,3</b>	<b>172.779</b>	<b>562,4</b>	<b>31,0</b>	<b>5,8</b>
Projekte in Vorbereitung	4	1,9						
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>15</b>	<b>377,5</b>						

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

<sup>2</sup> Kroatien

## Pipelineprojekte

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. September 2021 wiesen sie einen Buchwert von EUR 162,7 Mio. auf (31. Dezember 2020: EUR 191,8 Mio.). Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte liegt in Rumänien (EUR 93,0 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 betragen per 30. September 2021 EUR 63,1 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.

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.09.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	3.1	4.718.179	4.680.351
In Bau befindliches Immobilienvermögen		377.456	358.640
Sonstige Sachanlagen		6.839	5.313
Immaterielle Vermögenswerte		24.289	24.460
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	3.2	516.504	367.932
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		39.144	56.917
Steuererstattungsansprüche		8	514
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		13.018	12.524
Latente Steuererstattungsansprüche		3.939	9.016
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>5.699.376</b>	<b>5.515.667</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		205.515	87.722
Steuererstattungsansprüche		7.906	11.938
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.3	63.145	168.382
Immobilienvorräte		619	619
Liquide Mittel		1.016.879	1.047.085
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.294.064</b>	<b>1.315.746</b>
<b>Aktiva</b>		<b>6.993.440</b>	<b>6.831.413</b>
Grundkapital		123.294	123.294
Kapitalrücklagen		4.722.014	4.702.527
Eigene Aktien		-156.328	-156.328
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-188.191	-194.682
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.074.119	-1.367.228
<b>Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>		<b>3.426.670</b>	<b>3.107.583</b>
Nicht beherrschende Anteile		-31.830	-23.876
<b>Eigenkapital</b>		<b>3.394.840</b>	<b>3.083.707</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		276.153	281.806
Finanzverbindlichkeiten		2.578.212	2.818.552
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		32.123	59.032
Steuerschulden		2	2
Rückstellungen		16.539	17.196
Latente Steuerschulden		265.110	262.271
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>3.168.139</b>	<b>3.438.859</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		5.371	9.250
Finanzverbindlichkeiten		274.753	97.499
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		108.776	129.926
Steuerschulden		9.246	7.482
Rückstellungen		18.564	19.827
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.3	13.751	44.863
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>430.461</b>	<b>308.847</b>
<b>Passiva</b>		<b>6.993.440</b>	<b>6.831.413</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2021	Q1–3 2021	Q3 2020	Q1–3 2020
<b>Mieterlöse</b>	<b>4.1</b>	<b>71.399</b>	<b>216.387</b>	<b>69.606</b>	<b>215.827</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten		22.173	64.533	21.746	63.094
Sonstige Umsatzerlöse		156	656	303	2.422
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>93.728</b>	<b>281.576</b>	<b>91.655</b>	<b>281.343</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-11.842	-43.424	-10.173	-49.065
Betriebskostenaufwendungen		-25.626	-75.085	-25.341	-73.356
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>56.260</b>	<b>163.067</b>	<b>56.141</b>	<b>158.922</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>4.3</b>	<b>27.734</b>	<b>24.057</b>	<b>10.205</b>	<b>9.467</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>4.4</b>	<b>2.086</b>	<b>24.060</b>	<b>-4.245</b>	<b>-20.968</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.5	322	1.514	530	1.471
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.6	-9.369	-32.336	-9.299	-35.832
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>77.033</b>	<b>180.362</b>	<b>53.332</b>	<b>113.060</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>4.7</b>	<b>1.503</b>	<b>54.045</b>	<b>-1.415</b>	<b>-144.782</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>78.536</b>	<b>234.407</b>	<b>51.917</b>	<b>-31.722</b>
Finanzierungsaufwand	4.8	-19.726	-61.883	-17.980	-55.691
Finanzierungsertrag	4.8	515	1.629	565	1.647
Wechselkursveränderungen		166	203	-2.705	-2.452
Sonstiges Finanzergebnis	4.8	11.836	20.294	-1.045	-13.446
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		7.424	131.538	3.020	9.417
<b>Finanzergebnis</b>	<b>4.8</b>	<b>215</b>	<b>91.781</b>	<b>-18.145</b>	<b>-60.525</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>78.751</b>	<b>326.188</b>	<b>33.772</b>	<b>-92.247</b>
Laufende Ertragsteuern		-2.729	-8.479	-1.764	-6.475
Latente Ertragsteuern		-8.985	-22.048	-9.907	459
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>67.037</b>	<b>295.661</b>	<b>22.101</b>	<b>-98.263</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0	0	0
<b>Konzernergebnis</b>		<b>67.037</b>	<b>295.661</b>	<b>22.101</b>	<b>-98.263</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		67.119	295.779	21.640	-98.298
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-82	-118	461	35
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>0,54</b>	<b>2,40</b>	<b>0,28</b>	<b>-0,91</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>0,50</b>	<b>2,20</b>	<b>0,28</b>	<b>-0,91</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2021	Q1–3 2021	Q3 2020	Q1–3 2020
<b>Konzernergebnis</b>		<b>67.037</b>	<b>295.661</b>	<b>22.101</b>	<b>-98.263</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		369	6.595	-2.903	-5.232
davon Änderungen im Geschäftsjahr		64	-2.045	-2.903	-5.761
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		305	8.640	0	529
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	515	1.358	392	518
davon Änderungen im Geschäftsjahr		579	1.712	435	499
davon Ertragsteuern		-64	-354	-43	19
<b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>		<b>832</b>	<b>7.953</b>	<b>-2.921</b>	<b>-4.714</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-52	-877	-410	-540
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-70	-1.170	-547	-720
davon Ertragsteuern		18	293	137	180
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	7.561	18.902	-11.033	-43.810
davon Änderungen im Geschäftsjahr		10.082	25.203	-14.710	-58.413
davon Ertragsteuern		-2.521	-6.301	3.677	14.603
<b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>		<b>7.561</b>	<b>18.025</b>	<b>-11.033</b>	<b>-44.350</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>8.393</b>	<b>25.978</b>	<b>-13.954</b>	<b>-49.064</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>		<b>75.430</b>	<b>321.639</b>	<b>8.147</b>	<b>-147.327</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		75.512	321.757	8.731	-145.321
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-82	-118	-584	-2.006

# Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–3 2021	Q1–3 2020
Konzernergebnis vor Steuern		326.188	-92.247
Neubewertungen von Immobilienvermögen	4.7	-82.732	153.682
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		117	-45
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)	4.4	0	232
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		10.925	18.352
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-131.538	-9.417
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-14.756	19.345
Zinsensaldo		62.349	52.690
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-25.378	-49
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-10.904	589
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>		<b>134.271</b>	<b>143.132</b>
Gezahlte Ertragsteuern		-5.613	-4.863
<b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>		<b>128.658</b>	<b>138.269</b>
Veränderung von Immobilienvorräten		44	1.731
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-116.679	-8.049
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		73.827	-14.185
Veränderungen von Rückstellungen		216	-9.875
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>86.066</b>	<b>107.891</b>
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-111.657	-92.162
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		-23.765	0
Erwerb/Veräußerung von kurzfristigen Vermögenswerten		-1.000	0
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		97	-883
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		135.386	17.830
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-2.765	-6.156
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		52.608	13.023
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0	-220
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.2	3.439	3.129
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.089	1.031
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>53.432</b>	<b>-64.408</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		197.737	103.875
Einzahlung aus der Begebung von Pflichtwandelanleihen abzüglich Transaktionskosten			118.563
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-308.593	-186.436
Einzahlung aus Kapitalerhöhung abzüglich Transaktionskosten		0	233.258
Verschiebungen zwischen Gesellschafterstämmen		0	-36
Derivate		-11.636	-7.737
Gezahlte Zinsen		-37.852	-40.522
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe		-4.800	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-8.501	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-173.645</b>	<b>220.965</b>
Währungsdifferenzen		-392	-7.685
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>-34.539</b>	<b>256.763</b>
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		1.016.879	601.904
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.3	0	3.442
<b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>		<b>1.016.879</b>	<b>598.462</b>

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
<b>Stand zum 31. Dezember 2020</b>		123.294	4.702.527	-156.328
Sonstiges Ergebnis			19.487	
Konzernergebnis				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>			19.487	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
<b>Stand zum 30. September 2021</b>		123.294	4.722.014	-156.328
<b>Stand zum 31. Dezember 2019</b>		112.085	4.465.194	-250.378
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>				
Begebung von Aktien		11.209	158.290	
Veräußerung eigener Aktien			-29.590	94.050
Emission Pflichtwandelanleihe und Teilrückkauf Wandelanleihe 2017–2024			108.632	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
<b>Stand zum 30. September 2020</b>		123.294	4.702.526	-156.328

	Kumuliertes übriges Eigenkapital							Summe Eigenkapital
	Erfolgsneutrale Bewertungsrück- lage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungsum- rechnungsrück- lage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	
	-12.522	-408	-3.843	-177.909	-1.367.228	3.107.583	-23.876	3.083.707
	-1.462		1.381	6.572		25.978		25.978
					295.779	295.779	-118	295.661
	-1.462		1.381	6.572	295.779	321.757	-118	321.639
					-2.670	-2.670	-5.834	-8.504
						0	-2.002	-2.002
	-13.984	-408	-2.462	-171.337	-1.074.119	3.426.670	-31.830	3.394.840
	12.767	-405	-3.398	-175.575	-1.200.196	2.960.094	-22.949	2.937.145
	-44.350		-528	-2.145		-47.023	-2.041	-49.064
					-98.298	-98.298	35	-98.263
	-44.350		-528	-2.145	-98.298	-145.321	-2.006	-147.327
						169.499		169.499
						64.460		64.460
						108.632		108.632
					-18	-18	-18	-36
	-31.583	-405	-3.926	-177.720	-1.298.512	3.157.346	-24.973	3.132.373

# Ergänzende Informationen

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30. September 2021 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2021 bis 30. September 2021 (Q3 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 Q3 2021 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
<b>Stand zum 31. Dezember 2020</b>	<b>194</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>203</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	6	0	0	6
Gründungen	3	0	0	3
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-8	0	0	-8
Verschmelzungen	-2	0	0	-2
Liquidationen	-12	0	0	-12
<b>Stand zum 30. September 2021</b>	<b>181</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>190</b>
davon ausländische Unternehmen	130	2	0	132
davon in Liquidation	5	0	0	5
davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	5	0	0	5

Bei acht der zwölf im Geschäftsjahr 2021 liquidierten Gesellschaften sind die Veranlagung beim Finanzamt sowie die Löschung aus dem Firmenbuch noch ausständig. Diese werden aufgrund von Unwesentlichkeit jedoch bereits zum 30. September 2021 als endkonsolidiert dargestellt.

## 3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1-3 2021
<b>Anfangsbestand</b>	<b>4.680.351</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-147.242
Währungsänderungen	-2.167
Zugänge	98.459
Abgänge	-25.139
Neubewertung	57.671
Umbuchungen	57.296
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.050
<b>Endbestand</b>	<b>4.718.179</b>

Die Zugänge betreffen überwiegend Erwerbe von Einzelhandelsimmobilien in Serbien und Italien sowie Investitionen in Büroimmobilien in Wien und Düsseldorf. Die Abgänge sind vor allem auf die Veräußerung eines Bürostandorts in Wien zurückzuführen. Die veräußerten Tochterunternehmen betreffen überwiegend Büroimmobilien von Gesellschaften in Deutschland und Ungarn, während sich Umbuchungen im Wesentlichen auf Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen und vice versa beziehen. Informationen zur Neubewertung siehe 4.7.

### 3.2 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betrug zum 30. September 2021 EUR 516,5 Mio. Davon entfielen EUR 511,8 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 von EUR 26,25. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betragen EUR 131,5 Mio. Davon entfielen EUR 128,0 Mio. auf die S IMMO AG.

Zum 30. September 2021 lagen keine objektiven Hinweise auf Wertminderung der S IMMO-Beteiligung vor.

### 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 den ersten drei Quartalen 2021 vier Büroimmobilien in Polen, zwei Büroimmobilien in Ungarn sowie zwei Grundstücke der Assetklasse Sonstige in Rumänien veräußert.

Für die übrigen zum 31. Dezember 2020 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die zum 30. September 2021 noch nicht realisiert wurden, wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 30. September 2021 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.09.2021	Buchwert zum 31.12.2020
Immobilienvermögen	3.415	104.417
In Bau befindliches Immobilienvermögen	59.730	58.968
Latente Steuererstattungsansprüche	0	147
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	517
Liquide Mittel	0	4.333
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>63.145</b>	<b>168.382</b>
<b>Reklassifizierbare Rücklagen</b>	<b>0</b>	<b>-904</b>
Finanzverbindlichkeiten	13.751	40.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	1.837
Rückstellungen	0	315
Latente Steuerschulden	0	1.810
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>13.751</b>	<b>44.863</b>

### 3.4 Eigenkapital

Die IMMOFINANZ hat das Recht zur vorzeitigen Pflichtwandelung der 2023 fälligen 4 %-Pflichtwandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 120 Mio. gemäß den Emissionsbedingungen der Pflichtwandelschuldverschreibung zum optionalen Pflichtwandelungstag 26. September 2021 ausgeübt. Im Zuge der vorzeitigen Pflichtwandelung wurden 6.997.200 Aktien an die Inhaber der Pflichtwandelschuldverschreibungen ausgegeben. Die Aktien wurden aus dem Bestand der eigenen Aktien der IMMOFINANZ geliefert. Liefertag war der 5. Oktober 2021.

In der am 19. Oktober 2021 abgehaltenen 28. ordentlichen Hauptversammlung wurde für das Geschäftsjahr 2020 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,75 je Aktie beschlossen. Am 25. Oktober 2021 wurden insgesamt EUR 92,5 Mio. an die Aktionäre ausgeschüttet.

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

### 4.1 Mieterlöse

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

Werte in TEUR				Q1–3 2020
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	93.019	116	215	93.350
Einzelhandelsflächen	5.201	88.271	0	93.472
Sonstige Flächen	16.480	2.226	1.085	19.791
davon Parkplatzflächen	10.048	233	321	10.602
davon Lagerflächen	3.536	290	0	3.826
davon Hotel	408	0	705	1.113
davon Werbung und Telekommunikation	1.389	1.574	5	2.968
davon andere	1.099	129	54	1.282
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	5.211	3.958	45	9.214
<b>Summe</b>	<b>119.911</b>	<b>94.571</b>	<b>1.345</b>	<b>215.827</b>

Hinsichtlich der Bilanzierung von Pönalen für vorzeitig aufgelöste Mietverträge werden diese seit 1. Jänner 2021 in den Mieterlösen statt in den sonstigen Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Änderung der Darstellung betrug in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres EUR 8,0 Mio. (2020: EUR 0,8 Mio.).

Darüber hinaus werden Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten seit dem dritten Quartal 2021 unabhängig von den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige dargestellt. Diese stellen Erlöse aus Grundsteuern und Gebäudeversicherungen dar.

Durch Covid-19 kam es in den ersten drei Quartalen 2021 in einzelnen Ländern zu gesetzlich induzierten Mietstundungen. Daneben wurden freiwillige retro- und prospektive Mietreduktionen vereinbart. Reine Mietstundungen führen zu keiner ergebniswirksamen Auswirkung auf die Umsatzerlöse. Mietreduktionen für künftige Perioden werden als Mietanreize (Lease Incentives) über die Restlaufzeit des jeweiligen Mietvertrags verteilt. Bereits vorgeschriebene Mietforderungen wurden entsprechend aufwandswirksam wertberichtigt (zu den durch Covid-19 begründeten Forderungsabschreibungen siehe auch Kapitel 4.2).

## 4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1-3 2021	Q1-3 2020
Provisionsaufwendungen	-259	-344
Instandhaltungsaufwendungen	-8.488	-10.158
Hauseigentümergebetriebskosten	-9.670	-8.490
Immobilienmarketing	-3.036	-3.045
Personalaufwand aus Asset Management	-3.613	-3.557
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-1.747	-1.394
Ausbaukosten	-4.990	-2.086
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-10.925	-19.223
Sonstiger Aufwand	-696	-768
<b>Summe</b>	<b>-43.424</b>	<b>-49.065</b>

Der Rückgang der Forderungsabschreibungen ist auf die covidbedingt erhöhten Forderungsabschreibungen im Vorjahr zurückzuführen. Die in der Tabelle ausgewiesenen Forderungsabschreibungen in den ersten drei Quartalen 2021 von EUR -10,9 Mio. sind größtenteils durch Covid-19 bedingt.

## 4.3 Erlöse aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1-3 2021	Q1-3 2020
Büro	37.370	0
Einzelhandel	2.000	8.369
Sonstige	12.164	692
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>51.534</b>	<b>9.061</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-51.534	-8.514
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>547</b>
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>25.378</b>	<b>49</b>
Verkaufsprovisionen	-1.898	-257
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-244	-994
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-1.623	-1.338
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-534	0
Sonstige Aufwendungen	-63	-134
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-4.362</b>	<b>-2.723</b>
<b>Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 4.7)</b>	<b>3.041</b>	<b>11.594</b>
<b>Summe</b>	<b>24.057</b>	<b>9.467</b>

## 4.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1-3 2021	Q1-3 2020
<b>Verkaufserlös aus Immobilienvorräten</b>	<b>0</b>	<b>720</b>
<b>Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte</b>	<b>-4</b>	<b>-81</b>
Wertminderung von Immobilienvorräten	0	-232
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	-128	0
Hauseigentümergebetriebskosten Immobilienvorräte	0	-9
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	118	1.179
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>	<b>-10</b>	<b>938</b>
<b>Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-1.473</b>	<b>-2.095</b>
<b>Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 4.7)</b>	<b>25.547</b>	<b>-20.450</b>
<b>Summe</b>	<b>24.060</b>	<b>-20.968</b>

Die positiven sonstigen Aufwendungen ergeben sich durch die Auflösung von Verbindlichkeiten.

## 4.5 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1–3 2021	Q1–3 2020
Weiterverrechnungen	72	144
Versicherungsvergütungen	98	188
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	498	121
Rückvergütung für Pönalen	5	87
Übrige	841	931
<b>Summe</b>	<b>1.514</b>	<b>1.471</b>

Die Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten stellen vorrangig eine verjährte und nicht rückzahlbare Kaufpreisanzahlung in Höhe von TEUR 324 im Geschäftssegment Weitere Länder dar.

Im Geschäftsjahr 2021 entfielen die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge weitgehend auf Erträge aus der Verlängerung einer Dienstbarkeit in Polen in Höhe von TEUR 250 sowie auf Steuergutschriften und Erlöse aus Mietvertragsvergebühren.

## 4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	Q1–3 2021	Q1–3 2020
Verwaltungsaufwendungen	-87	-113
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-7.375	-6.023
Pönalen	-547	131
Steuern und Gebühren	-812	-2.710
Werbung	-2.537	-1.964
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.106	-1.781
Gutachten	-467	-258
Personalaufwand	-15.875	-19.127
Sonstige Abschreibungen	-1.242	-1.103
Übrige	-2.288	-2.884
<b>Summe</b>	<b>-32.336</b>	<b>-35.832</b>

Der negative Effekt aus Pönalen ergibt sich überwiegend aus der Dotierung von Rückstellungen für Gewährleistungen in Deutschland in Höhe von TEUR 500.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeren Steuern und Gebühren sowie Personalaufwendungen zurückzuführen. In den ersten drei Quartalen 2020 waren Abschreibungen uneinbringlicher Steuerforderungen in Rumänien in Höhe von EUR 1,8 Mio. in der Position Steuern und Gebühren enthalten.

## 4.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte enthält im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich Effekte aus der Immobilienbewertung.

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

Werte in TEUR	Q1-3 2021			Q1-3 2020		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	79.483	-25.339	54.144	9.093	-153.920	-144.827
In Bau befindliches Immobilienvermögen	35.214	-9.667	25.547	337	-20.787	-20.450
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	4.792	-1.751	3.041	11.934	-340	11.594
<b>Summe</b>	<b>119.489</b>	<b>-36.757</b>	<b>82.732</b>	<b>21.364</b>	<b>-175.047</b>	<b>-153.683</b>

## 4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1-3 2021	Q1-3 2020
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-55.112	-49.106
Für derivative Finanzinstrumente	-6.771	-6.585
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-61.883</b>	<b>-55.691</b>
Für finanzielle Forderungen AC	1.629	1.494
Für derivative Finanzinstrumente	0	153
<b>Summe Finanzertrag</b>	<b>1.629</b>	<b>1.647</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>203</b>	<b>-2.452</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	7.006	-260
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	15.035	-14.663
Ausschüttungen	935	606
Forderungszu- und -abschreibungen	2	871
Negativzinsen auf liquide Mittel	-2.684	0
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>20.294</b>	<b>-13.446</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>131.538</b>	<b>9.417</b>
<b>Summe</b>	<b>91.781</b>	<b>-60.525</b>

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

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten enthält einen Ertrag in Höhe von EUR 8,3 Mio. aus der Ausbuchung der Zinsverbindlichkeit hinsichtlich entfallender Kuponzahlungen der Pflichtwandelschuldverschreibung. Die Ausbuchung erfolgte aufgrund der vertraglich vorgesehenen Möglichkeit der vorgezogenen Pflichtwandlung nach Wahl der Emittentin, die im September 2021 erfolgte (siehe auch 3.4).

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

Am 21. Oktober 2021 verkaufte die IMMOFINANZ das Office-Portfolio Empark in Warschau um EUR 48,3 Mio.

## Finanzkalender 2022

26. April 2022 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2021
27. April 2022	Geschäftsbericht 2021
24. Mai 2022 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2022
25. Mai 2022	Zwischenmitteilung für das 1. Quartal 2022
2. Juli 2022	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 29. ordentlichen Hauptversammlung
12. Juli 2022	29. ordentliche Hauptversammlung
14. Juli 2022	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
15. Juli 2022	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
18. Juli 2022	Erwarteter Dividendenzahltag
24. August 2022 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2022
25. August 2022	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2022
23. November 2022 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2022
24. November 2022	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2022

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

## Impressum

**Fotos:** IMMOFINANZ AG, GoodStudio/Shutterstock.com

**Konzept und Gestaltung:** be.public Corporate & Financial Communications und Rosebud, inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 4–38)

## 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

