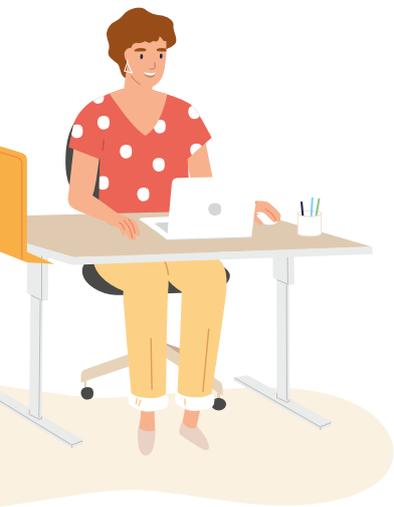




Quality of Life

by IMMOFINANZ



IMMOFINANZ
Jahresfinanzbericht 2020



Drei Marken. Ein Konzern. Viel Potenzial



Corporate Governance

Bericht des Aufsichtsrats	2
Corporate-Governance-Bericht	6

Konzernlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	15
Portfoliobericht	20
Immobilienbewertung	34
Finanzierung	36
Geschäftsentwicklung	42
EPRA-Finanzkennzahlen	46
Risikobericht	54
Angaben zum Kapital	62
Freiwillige konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr 2020	65
Forschung & Entwicklung	107
Ausblick	108

Konzernabschluss

Konzernbilanz	112
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	113
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	114
Konzern-Geldflussrechnung	115
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Bestätigungsvermerk	203
Erklärung des Vorstands	209

Einzelabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2020	211
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020	213
Anhang	214
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB	227
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	228
Bestätigungsvermerk	244

Finanzkalender	248
Impressum	248



Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2020 stand weltweit im Zeichen der Covid-19-Pandemie. Nachdem die IMMOFINANZ operativ sehr gut ins zurückliegende Geschäftsjahr gestartet war, wurden wir ab Mitte März von dieser Krise gebremst. Die weitreichenden wirtschaftlichen Einschränkungen und das Herunterfahren des öffentlichen Lebens führten zu einer Rezession der Weltwirtschaft in historischem Ausmaß und stellen auch die IMMOFINANZ vor Herausforderungen. Unmittelbar mit Beginn der Krise wurden allerdings zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um die negativen Auswirkungen auf das Unternehmen so gering wie möglich zu halten und die Konzernliquidität sowie das Eigenkapital zu stärken.

In unserer Funktion als Aufsichtsrat haben wir die IMMOFINANZ und ihren Vorstand bei allen Vorhaben begleitet und unterstützt und wie auch in den Vorjahren die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat umfassend, laufend und zeitnah über die Geschäftsentwicklung, die Auswirkungen der Pandemie sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens und kam damit seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach.

Im Jahr 2020 diskutierten Aufsichtsrat und Vorstand in zehn Sitzungen die wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie wesentliche Ereignisse und Maßnahmen. Der Aufsichtsrat steht dabei voll und ganz zu seiner Verantwortung. So betrug die Gesamtpräsenz der Kapitalvertreter 96%. Eine detaillierte Übersicht der individuellen Präsenzen ist dem Corporate-Governance-Bericht auf Seite 10 zu entnehmen.

Auch außerhalb der Sitzungen standen der Aufsichtsrat und der Vorstand in regelmäßigem Kontakt, zudem wurden mehrere Beschlüsse im Umlaufweg gefasst. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war durchwegs von offenen Diskussionen und konstruktivem Miteinander geprägt.

Der Aufsichtsrat befasste sich regelmäßig mit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens insbesondere im Zusammenhang mit der Covid-19-Situation, der weiteren Portfoliooptimierung durch Akquisitionen und Verkäufe von Immobilien, der Unternehmensführung durch den Vorstand, der Finanzierungssituation, den Entwicklungen auf den Immobilien- und Kapitalmärkten sowie der Situation in den einzelnen Kernländern der IMMOFINANZ.

Besondere Schwerpunkte lagen dabei auf der Diskussion folgender Themenbereiche:

- März: Die Veränderung in der Aktionärsstruktur und die Zurücklegung des Aufsichtsratsmandats von Rudolf Fries, nachdem er die von ihm bzw. der FRIES Familien-Privatstiftung gehaltenen Aktien an die RPPK Immo GmbH veräußert hat
- März: Das in beiderseitigem Einvernehmen erfolgte Ausscheiden von Oliver Schumy als Vorstandsmitglied und CEO des Unternehmens
- März: Der Abschluss einer unbesicherten und wiederholt ausnutzbaren Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio., um dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität zu sichern

- April: Die Bestellung von Ronny Pecik zum Vorstandsmitglied und CEO per 4. Mai 2020 für den Zeitraum von drei Jahren
- Juli: Die Platzierung von 11,2 Mio. Stück jungen sowie 4,2 Mio. Stück eigenen Aktien sowie die Begebung einer Pflichtwandelanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 120,0 Mio. bei institutionellen Investoren zur Stärkung des Eigenkapitals und der für unser Investment-Grade-Rating relevanten Kennzahlen
- Juli: Der strategiekonforme Verkauf des Bürogebäudes Panta Rhei in Düsseldorf und damit einhergehend die unveränderte Konzentration im Bürobereich auf das weitere Wachstum mit unserer innovativen Büromarke myhive
- August: Der Vorschlag an die 27. ordentliche Hauptversammlung, im Hinblick auf die Ausnahmesituation der Covid-19-Pandemie für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividende auszuschütten und den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen
- Oktober: Die Begebung einer Unternehmensanleihe mit einem Benchmark-Volumen von EUR 500 Mio. für institutionelle Investoren
- Dezember: Der weitere Ausbau der Retail-Park-Marke STOP SHOP durch die Akquisition von Standorten in Tschechien und Serbien
- Die Prüfung, Diskussion und Genehmigung des Budgets für das Geschäftsjahr 2021

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im abgelaufenen Geschäftsjahr legten zwei Aufsichtsratsmitglieder ihr Mandat zurück, wodurch es auch zu Veränderungen im Präsidium kam. Rudolf Fries, der die IMMOFINANZ zehn Jahre als Aufsichtsrat begleitet hatte und als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender fungierte, tat dies am 4. März 2020 mit sofortiger Wirkung und unter Verweis auf das von ihm bzw. der FRIES Familien-Privatstiftung verkaufte IMMOFINANZ-Aktienpaket. Michael Knap legte mit Beendigung der 27. ordentlichen Hauptversammlung am 1. Oktober sein Mandat aus persönlichen Gründen und im Einvernehmen mit seinen Aufsichtsratskollegen zurück. Er war seit dem Jahr 2008 Mitglied des Aufsichtsrats und hatte seit 2013 den Vorsitz inne. Im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich herzlich bei beiden Herren für ihren langjährigen engagierten Einsatz und ihren Beitrag zur erfolgreichen Neuausrichtung der IMMOFINANZ. Mit dem Rücktritt von Rudolf Fries habe ich zuerst den stellvertretenden Vorsitz und nach dem Ausscheiden von Michael Knap die Funktion als Vorsitzende des Aufsichtsrats übernommen. Christian Böhm und Sven Bienert fungieren als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende.

Veränderungen im Vorstand

Im März 2020 schied Oliver Schumy aus persönlichen Gründen einvernehmlich aus dem Vorstand aus. Oliver Schumy leistete in den zurückliegenden Jahren einen wertvollen und nachhaltigen Beitrag zur erfolgreichen Neuaufstellung der IMMOFINANZ, wofür ich mich im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke.

Die Agenden von Oliver Schumy wurden von den beiden Vorstandsmitgliedern Dietmar Reindl und Stefan Schönauer übernommen. Im April 2020 wurde Ronny Pecik mit Wirkung ab Mai als CEO für drei Jahre bestellt. Er ist eine führende Unternehmerpersönlichkeit und stellt seine langjährige Erfahrung auf Unternehmens- und Kapitalmarktseite der Gesellschaft zur Verfügung.

Tätigkeitsschwerpunkte der Ausschüsse

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet: den Prüfungs- und Bewertungsausschuss, den Strategieausschuss sowie den Personal- und Nominierungsausschuss.

Insgesamt fanden 13 Ausschusssitzungen statt, wobei die Gesamtpräsenz bei ebenfalls hohen 97% lag. Die Aufgaben der Ausschüsse, die Zusammensetzung und die individuellen Präsenzen der Mitglieder sind auf der Website und im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 10 nachzulesen.

Der Prüfungsausschuss tagte im zurückliegenden Jahr viermal. Neben der eingehenden Erörterung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2019 wurden der Risikobericht 2019 sowie der Jahresbericht über die Revisionsprüfungen 2020 und die Revisionsplanung 2021 diskutiert.

Der Personal- und Nominierungsausschuss widmete sich in vier der insgesamt neun Sitzungen der Vergütungspolitik. Des Weiteren erfolgte die Auflösung des Vertrags mit Oliver Schumy und die Verlängerung der Vorstandsmandate von Dietmar Reindl und Stefan Schönauer mit Wirksamkeit ab 1. Mai 2021 für die Dauer von fünf Jahren. Die Bestellung von Ronny Pecik erfolgte im März im Rahmen einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung.

Aufgabe des Strategieausschusses ist vor allem die laufende Diskussion von Strategie und Unternehmensausrichtung sowie die Beratung des Vorstands bei deren Festlegung. Diese Aufgaben wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufichtsrat wahrgenommen.

Wie auch in den Vorjahren führte der Aufsichtsrat eine jährliche Selbstevaluierung zur Effizienz seiner Tätigkeit, insbesondere hinsichtlich seiner Organisation und Arbeitsweise, durch. Schwerpunkte dabei waren u. a. die Organisation des Aufsichtsrats sowie der Sitzungsablauf, die Ausschusstätigkeit, die Informationsversorgung des Aufsichtsrats, das Selbstverständnis der Aufsichtsratsmitglieder sowie allfällige Verbesserungsvorschläge.

Feststellung des Jahresabschlusses 2020

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 31. Dezember 2020 samt Lagebericht sowie der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 bestellten Abschlussprüfer, der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (Seiten 203–208).

Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach der Aufstellung zur Verfügung gestellt, im Prüfungs- und Bewertungsausschuss im Beisein von Vertretern des Abschlussprüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft. Der Prüfungs- und Bewertungsausschuss beschloss daraufhin einstimmig, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Ebenso prüfte und billigte der Aufsichtsrat in Entsprechung der L-Regel 60 des Österreichischen Corporate Governance Kodex den Corporate-Governance-Bericht, erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht und die nichtfinanzielle Erklärung.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 wird daher die Beschlussfassung über eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,55 je Aktie vorsehen.

Im Namen des Aufsichtsrats möchte ich mich beim Vorstand und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihr außerordentliches Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr bedanken. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ist die Covid-19-Pandemie noch nicht eingedämmt, mit der erfolgten Zulassung mehrerer Impfstoffe wurden allerdings wichtige Schritte dafür gesetzt. Und wenn somit die Geschäftstätigkeit zu Jahresbeginn 2021 auch noch unter Covid-19-Einfluss steht, die IMMOFINANZ ist sehr solide aufgestellt und verfügt über eine konservative Kapital- und Finanzierungsstruktur. Das ermöglicht unserem Unternehmen, in einem herausfordernden Umfeld rasch, flexibel und zielgerichtet zu reagieren und bietet zudem beste Voraussetzungen, um so bald wie möglich auf den Wachstumskurs zurückzukehren.

Ich danke Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, dass Sie uns auf diesem Weg begleiten.

Wien, am 21. April 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Mag. Bettina Breiteneder

Vorsitzende

Corporate-Governance-Bericht

erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht

Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Die IMMOFINANZ verfolgt eine verantwortungsvolle, auf nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmenstätigkeit und strebt im Einklang damit ein hohes Maß an Transparenz für alle Stakeholder an. Mit dem Österreichischen Corporate Governance Kodex* wird österreichischen Aktiengesellschaften ein Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens zur Verfügung gestellt. Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG bekennen sich zur Einhaltung des Kodex in der jeweils geltenden Fassung und zur damit verbundenen Transparenz sowie zu den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die IMMOFINANZ hat den Kodex im Geschäftsjahr 2020 – ausgenommen der nachfolgenden temporären Abweichung – vollumfänglich eingehalten.

Temporäre Abweichung von C-Regel 16

Gemäß C-Regel 16 hat der Vorstand einen Vorsitzenden. Diese Bestimmung wurde temporär, im Zeitraum zwischen dem einvernehmlichen Ausscheiden von Oliver Schumy als Vorstandsvorsitzendem am 18. März 2020 und der Bestellung von Ronny Pecik zum Vorstandsvorsitzenden am 4. Mai 2020, nicht eingehalten. Der Aufsichtsrat befand die Bestellung eines interimistischen Vorstandsvorsitzenden unmittelbar nach dem Ausscheiden von Oliver Schumy für diese kurze Zeitperiode als nicht erforderlich.

Zusammensetzung der Organe

Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der IMMOFINANZ AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat. Beide Gremien sind personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

* Der Kodex ist in der aktuellen Fassung vom Jänner 2021 auf der Website der IMMOFINANZ AG (www.immofinanz.com) sowie auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance (corporate-governance.at) abrufbar.

Der Vorstand



Ronny Pecik, Vorsitzender des Vorstands

- Mitglied des Vorstands seit 4.5.2020
- Bestellt bis 3.5.2023
- Geboren 1962

Ronny Pecik ist seit 4. Mai 2020 Vorstandsvorsitzender. In dieser Funktion ist er für die Bereiche Group M&A und Capital Markets, Group Transactions, Group Development Office, Group Investor Relations und Compliance & Corporate Legal zuständig. Er fungiert zudem unter anderem als Geschäftsführer des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (IMBEA).



Mag. Dietmar Reindl, Mitglied des Vorstands

- Mitglied des Vorstands seit 1.5.2014
- Bestellt bis 30.4.2026
- Geboren 1969

Dietmar Reindl ist seit 2012 in leitender Funktion in der IMMOFINANZ tätig und wurde im Mai 2014 in den Vorstand berufen. Er zeichnet verantwortlich für das Immobilienportfolio (Business Unit Office bzw. Business Unit Retail), Group Development Retail, Group Marketing & Brand Management, Group Corporate Communications & Public Relations und Group Human Resources. Zudem fungiert Dietmar Reindl unter anderem als Geschäftsführer des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA.



Mag. Stefan Schönauer, Mitglied des Vorstands

- Mitglied des Vorstands seit 11.3.2016
- Bestellt bis 30.4.2026
- Geboren 1979

Stefan Schönauer ist seit Ende 2008 in leitenden Positionen in der IMMOFINANZ tätig und seit 11. März 2016 Finanzvorstand. Damit zeichnet er für die Bereiche Group Controlling & Country Finance, Group Finance, Group Business Support (Legal und Procurement), Group IT und Group Internal Audit sowie Group Risk & Process Management verantwortlich. Stefan Schönauer fungiert zudem unter anderem als Geschäftsführer des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA.

Dr. Oliver Schumy

- Mitglied des Vorstands von 1.3.2015 bis 18.3.2020
- Geboren 1971

Oliver Schumy schied per 18. März 2020 einvernehmlich als Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ aus. Die vorzeitige Beendigung erfolgte in beiderseitigem Einvernehmen. Seine Verantwortungsbereiche wurden im Zeitraum 19. März 2020 bis 3. Mai 2020 von Dietmar Reindl (Human Resources, Corporate Communications sowie Transactions) und von Stefan Schönauer (Investor Relations, Legal sowie Compliance & Corporate Legal) übernommen.

Der Aufsichtsrat



Mag. Bettina Breiteneder,
Vorsitzende des
Aufsichtsrats seit
1. Oktober 2020

**Stellvertretende
Vorsitzende des
Aufsichtsrats von 4. März
2020 bis 1. Oktober 2020**

- **Erstbestellung 2019**
- **Ende der Funktionsperiode 2023¹**
- **Geboren 1970**

Erfahrung: Langjährige Management-
erfahrung in den Bereichen Real Estate,
CEO, Aufsichtsratsagenden,
Finance, Accounting, Audits, Corporate
Governance, Capital Market, Human
Resources sowie Insurance

Weitere Mandate: Mitglied des
Aufsichtsrats bei:
Die Erste österreichische Sparkasse
Privatstiftung Generali Versicherung AG
(Vorsitzende des Prüfungsausschusses)
Mitglied des Direktoriums des Wiener
Konzerthauses



Mag. Christian Böhm,
stellvertretender
Vorsitzender des
Aufsichtsrats seit
1. Oktober 2020

- **Erstbestellung 2010**
- **Ende der Funktionsperiode 2020²**
- **Geboren 1958**

Erfahrung: Langjährige Management-
erfahrung im Finanz- und
Versicherungsbereich (Pensionskassen)

Weitere Mandate: Vorstandsvorsitzen-
der der APK Pensionskasse AG, Wien
Vorsitzender des Aufsichtsrats der APK
Versicherung AG, Wien
Vorsitzender des Aufsichtsrats der APK
Vorsorgekasse AG, Wien



Prof. Dr. Sven Bienert,
stellvertretender
Vorsitzender des
Aufsichtsrats seit
1. Oktober 2020

- **Erstbestellung 2019**
- **Ende der Funktionsperiode 2023¹**
- **Geboren 1973**

Erfahrung: Umfangreiche Expertise in
den Bereichen Real Estate, CEO,
Aufsichtsratsagenden, Finance,
Accounting, Audits, Corporate Govern-
ance sowie Human Resources

Weitere Mandate:
Mitglied des Aufsichtsrats bei
ZIMA Holding AG
Nachhaltigkeitsbeirat DAW – Deutsche
Amphibolin-Werke von Robert Murjahn
Stiftung & Co KG

¹ Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt (31. o. HV 2024)

² Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt (28. o. HV 2021)



**Nick J. M. van Ommen,
MBA FRICS
Mitglied des Aufsichtsrats**

- Erstbestellung 2008
- Ende der Funktionsperiode 2020¹
- Geboren 1946

Erfahrung: Langjährige Management- und Aufsichtsratserfahrung im Bankbereich sowie in Immobilienunternehmen; fungierte im Zeitraum 2000 bis 2008 als CEO der EPRA

Börsennotierte Mandate: Mitglied des Aufsichtsrats bei:

W. P. Carey Inc., USA
Brack Capital Properties N.V., Israel (bis 1. Dezember 2020)

Weitere Mandate: Mitglied des Aufsichtsrats bei:
Allianz Nederland Group NV., Niederlande
Allianz Benelux SA, Belgien



**Mag. (FH) Philipp Obermair,
Mitglied des Aufsichtsrats**

- Erstbestellung 2014
- Geboren 1979

Erfahrung: Tätig als Risiko- und Research Manager sowie vormals als Senior Controller der IMMOFINANZ

Delegierter des Betriebsrats der IMMOFINANZ

Da Arbeitnehmervertreter, auf unbestimmte Dauer entsendet

Ende der Funktionsperiode 2020

**Dr. Michael Knap,
Vorsitzender des
Aufsichtsrats bis
1. Oktober 2020**

- Erstbestellung 2008
- Rücktritt per 1. Oktober 2020
- Geboren 1944

Erfahrung: Profunde Erfahrung im Bereich Kapitalmärkte, Corporate Governance, Finanzanalyse und Anlegervertretung; langjährige Managementenerfahrung im Bank- und Versicherungsbereich

Weitere Mandate: Vizepräsident IVA Interessenverband für Anleger, Wien

**Dr. Rudolf Fries,
Stv. Vorsitzender des
Aufsichtsrats bis 4. März
2020**

- Erstbestellung 2008
- Rücktritt per 4. März 2020
- Geboren 1958

Erfahrung: Umfangreiche Expertise in den Bereichen Unternehmens- und Gesellschaftsrecht sowie Immobilien

Weitere Mandate: Aufsichtsratsvorsitzender der EAG-Beteiligungs Aktiengesellschaft, Baden
Rechtsanwalt, Partner der Eckert Fries Carter Rechtsanwälte GmbH, Baden

**Maria Onitcanscaia,
Mitglied des Aufsichtsrats
bis 31. Mai 2020**

- Erstbestellung 2019
- Geboren 1981

Erfahrung: Tätig als Group Asset Managerin Retail der IMMOFINANZ

Delegierte des Betriebsrats der IMMOFINANZ

¹ Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt (28. o. HV 2021)

Ausschüsse des Aufsichtsrats und Präsenzen

Mitglieder in den Ausschüssen des Aufsichtsrats

Prüfungs- und Bewertungsausschuss	Strategieausschuss	Personal- und Nominierungsausschuss
Mag. Christian Böhm, Vorsitzender (seit 1. Oktober 2020), Finanzexperte	Prof. Dr. Sven Bienert, Vorsitzender (seit 1. Oktober 2020)	Mag. Bettina Breiteneder, Vorsitzende (seit 1. Oktober 2020)
Prof. Dr. Sven Bienert, StV. (seit 1. Oktober 2020)	Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS, StV.	Prof. Dr. Sven Bienert, StV. (seit 4. März 2020)
Mag. Bettina Breiteneder, Vorsitzende (bis 1. Oktober 2020)	Mag. Bettina Breiteneder	Mag. Christian Böhm (seit 1. Oktober 2020)
Mag. (FH) Philipp Obermair	Mag. Christian Böhm	Dr. Michael Knap, Vorsitzender (bis 1. Oktober 2020)
Dr. Michael Knap, StV. Vorsitzender (bis 1. Oktober 2020)	Mag. (FH) Philipp Obermair	Dr. Rudolf Fries, StV. (bis 4. März 2020)
Dr. Rudolf Fries (bis 4. März 2020)	Dr. Michael Knap, Vorsitzender (bis 1. Oktober 2020)	
Maria Onitcanscaia (bis 31. Mai 2020)	Maria Onitcanscaia (bis 31. Mai 2020)	

Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und unterstützt diesen bei der Leitung des Unternehmens, insbesondere bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung. Neben seiner primären Aufgabe als Überwachungs- und Unterstützungsorgan ist der Aufsichtsrat stets bemüht, im Rahmen einer Selbstevaluierung die Effizienz seiner Arbeit kontinuierlich zu steigern. Der Aufsichtsrat setzte sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 aus sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern (Kapitalvertretern) und zwei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern zusammen. Die Kapitalvertreter Rudolf Fries und Michael Knap legten per 4. März 2020 bzw. mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 ihre Aufsichtsratsmandate zurück. Mit 31. Mai 2020 schied das vom Betriebsrat entsandte Mitglied Maria Onitcanscaia aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat besteht daher zum Abschlussstichtag aus vier Kapitalvertretern und einem vom Betriebsrat entsandten Mitglied. Im Geschäftsjahr 2020 fanden zehn Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Die Präsenz der Kapitalvertreter lag bei rund 96%. Zusammen mit den 13 Sitzungen der einzelnen Ausschüsse betrug die Gesamtpräsenz rund 97%.

Name	Mitglied seit	Sitzungsteilnahme						Gesamtpräsenz	Gesamtpräsenz in %
		Sitzungen (Plenum)	in %	Prüfungs- und Bewertungsausschuss	in %	Personal- und Nominierungsausschuss	in %		
Sitzungen/Jahr		10		4		9		23	
Mag. Bettina Breiteneder, Vorsitzende	2019	10/10	100%	4/4	100%	8/9	88%	22	96%
Mag. Christian Böhm, StV.	2010	10/10	100%	4/4	100%	1/1	100%	15	100%
Prof. Dr. Sven Bienert, StV.	2019	10/10	100%	4/4	100%	7/7	100%	21	100%
Nick J. M. van Ommen	2008	8/10	80%					8	80%
Dr. Michael Knap	bis Oktober 2020	7/7	100%	3/3	100%	8/8	100%	18	100%
Dr. Rudolf Fries	bis März 2020	1/1	100%	1/1	100%	2/2	100%	4	100%
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme		46/48	96%	16/16	100%	26/27	96%	88/91	97%

Prüfungs- und Bewertungsausschuss

Der Prüfungs- und Bewertungsausschuss ist für die Überwachung der Rechnungslegungsprozesse sowie für die Kontrolle der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung zuständig. Zusätzlich überwacht der Prüfungs- und Bewertungsausschuss die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und der Internen Revision des Unternehmens. Weiters befasste sich der Prüfungs- und Bewertungsausschuss mit der Immobilienbewertung. Christian Böhm übernahm nach dem Ausscheiden von Michael Knap am 1. Oktober 2020 den Vorsitz im Prüfungs- und Bewertungsausschuss von Bettina Breiteneder, nunmehr Mitglied des Prüfungs- und Bewertungsausschusses. Das vom Betriebsrat entsandte Mitglied Maria Onitcanscaia schied mit 31. Mai 2020 aus. Das bisherige Mitglied Sven Bienert wurde stellvertretender Vorsitzender des Prüfungs- und Bewertungsausschusses. Christian Böhm fungiert aufgrund seiner beruflichen Erfahrungen und

Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen als Finanzexperte des Prüfungs- und Bewertungsausschusses. Die Ausschussmitglieder sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut. Im Geschäftsjahr 2020 tagte der Prüfungs- und Bewertungsausschuss viermal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter im Ausschuss belief sich auf 100%.

Strategieausschuss

Aufgabe des Strategieausschusses ist vor allem die laufende Diskussion von Strategie und Unternehmensausrichtung sowie die Beratung des Vorstands bei deren Festlegung. Diese Aufgaben wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufsichtsrat wahrgenommen.

Personal- und Nominierungsausschuss

Der Personal- und Nominierungsausschuss erstattet Vorschläge an den Aufsichtsrat zur Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats und ist für die Vergütung der Vorstandsmitglieder und deren Anstellungsverträge verantwortlich. Des Weiteren überprüft der Ausschuss die Vergütungspolitik für die Vorstandsmitglieder in regelmäßigen Abständen. Dem Personal- und Nominierungsausschuss als Vergütungsausschuss gehören die Aufsichtsratsvorsitzende sowie mindestens ein Mitglied an, das über Kenntnisse und Erfahrung im Bereich der Vergütungspolitik verfügt. Im Geschäftsjahr 2020 tagte der Ausschuss neunmal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter belief sich auf 96%.

Gov-Selec, GRI 102-24

Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

Expertise in	Mag. Bettina Breiteneder, MRICS	Mag. Christian Böhm	Prof. Dr. Sven Bienert, SV MRICS REV	Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS
Real Estate	••	•	••	••
CEO/Vorstand/ Geschäftsführung	••	••	••	••
Aufsichtsratsagenden	••	••	••	••
Finance	••	•	••	•
Compliance/Legal		•	•	
Accounting/Audits	•	••	••	•
M&A/Beteiligungsmanagement	••	•	••	
Corporate Governance	•	•	•	•
Capital Market	•	•		•
Human Resources	•	•	••	•
Insurance	•	•		••
Marketing				•
Österreichischer Markt	••	••	••	•
CEE Märkte	•	••	•	•

- = Allgemeine Erfahrungswerte in diesem Bereich
- = Verantwortlichkeit und/oder Arbeitserfahrung in diesem Bereich

Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder weisen zudem eine umfassende Expertise in ESG-Themen auf. Bettina Breiteneder ist eine Expertin im Bereich Immobilienentwicklung und -management, die mit ihrer familieneigenen Unternehmensgruppe im Bereich Immobilien großen Wert auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und hochwertige Materialien bei Bauprojekten legt. Christian Böhm leitet als Vorstand der APK Pensionskasse einen großen institutionellen Investor, der seine Veranlagungsentscheidungen klar unter Beobachtung von Umwelt-, sozialen und Corporate-Governance-Gesichtspunkten trifft. Dahingehend hat sich die APK auch einem „Responsible Engagement Ansatz“ verschrieben. Darüber hinaus ist Christian Böhm Vorstandsmitglied der europäischen Branchenvereinigung PensionsEurope und setzt sich in dieser Funktion auch mit den Vorschlägen der EU-Kommission zu nachhaltigen Investments auseinander. Sven Bienert ist u. a. Leiter des Kompetenzzentrums für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg und Mitglied des Nachhaltigkeitsbeirates der DAW SE. Er ist Vorstandsmitglied in unterschiedlichen Branchenverbänden mit Bezug zur Nachhaltigkeit/ESG wie beispielsweise dem Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und Gremien wie dem Beirat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e. V.)

sowie Vertreter im ZIA-Nachhaltigkeitsbeirat. Er leitet laufend Forschungsprojekte, die sich mit ESG, Nachhaltigkeit und Klimarisiken beschäftigen, wie beispielsweise aktuell crrem.eu. Auch Nick van Ommen widmet sich im Rahmen seiner langjährigen Tätigkeit als Aufsichtsrat in Immobilienunternehmen und Versicherungskonzernen regelmäßig Nachhaltigkeitsthemen. Darüber hinaus fungierte er in der Vergangenheit als CEO der Branchenvereinigung EPRA, die sich vor allem im Nachhaltigkeitsbereich stark engagiert und als Standard-Setter fungiert. Philipp Obermair, Delegierter des Betriebsrats, vertritt die Branche der Immobilienverwalter als Verhandlungsleiter bei den Kollektivvertragsverhandlungen in Österreich.

Gov-Board, GRI 102-22

Aktienbesitz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder per 31. Dezember 2020

Organmitglieder sowie mit diesen in enger Beziehung stehende Personen haben die von ihnen getätigten Eigengeschäfte in Finanzinstrumenten der IMMOFINANZ zu melden. Die Transaktionsmeldungen („Directors' Dealings“) werden auf der Webseite der IMMOFINANZ veröffentlicht. Nachstehend finden Sie eine Übersicht des der Gesellschaft bekannt gegebenen direkten und indirekten Aktienbesitzes der Organmitglieder:

Name	Anzahl IMMOFINANZ-Aktien
Ronny Pecik ¹	14.200.001
Mag. Dietmar Reindl	7.515
Mag. Stefan Schönauer	15.000
Mag. Bettina Breiteneder	34.500
Mag. Christian Böhm	1.000
Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS	15.000
Mag. (FH) Philipp Obermair	150

¹ Die RPPK Immo GmbH (vormals CARPINUS Holding GmbH), gemäß BörseG mittelbar kontrolliert von Ronny Pecik und Peter Korbačka, hielt zum Stichtag 13.000.000 Aktien sowie weiters 5 Stück Pflichtwandelanleihen fällig 2023. Die RPR Privatstiftung, die RPR Treasury GmbH, die RPR Management GmbH und der Spezialfonds Olympic, jeweils gemäß BörseG mittelbar von Ronny Pecik kontrolliert, hielten insgesamt weitere 1.200.001 Aktien.

Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ arbeiten in einer offenen und konstruktiven Diskussion zusammen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftsentwicklung und alle damit verbundenen Themen und bereitet die Unterlagen für Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor. Die Geschäftsordnung des Vorstands regelt Geschäfte und Maßnahmen, die einer Zustimmung durch den Aufsichtsrat bedürfen. Zu wichtigen Themen, die von erheblicher Bedeutung sind, informiert der Vorstand den Aufsichtsrat auch außerhalb der Sitzungen.

Unabhängigkeit und Vermeidung von Interessenkonflikten

Die Vorstandsmitglieder haben ihre Beschlüsse frei von Eigeninteressen und Interessen bestimmender Aktionäre, sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften zu fassen. Sie müssen persönliche Interessen an Transaktionen der Gesellschaft sowie sonstige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat offenlegen und die anderen Vorstandsmitglieder informieren. Aufsichtsratsmandate von Vorstandsmitgliedern sind vom Aufsichtsrat zu genehmigen; Organfunktionen von leitenden Angestellten in konzernfremden Gesellschaften müssen vom Vorstand und Aufsichtsrat genehmigt werden. Es gilt zudem das gesetzliche Wettbewerbsverbot.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und haben allfällige Interessenkonflikte unverzüglich offenzulegen. Aufsichtsratsmitglieder nehmen auch keine Organfunktionen in Gesellschaften wahr, die zur IMMOFINANZ in Wettbewerb stehen.

Aufsichtsratsmitglied Christian Böhm ist Vorstandsvorsitzender der APK Pensionskasse AG. An diese leistet die IMMOFINANZ für die Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder Pensionskassenbeiträge zu marktüblichen Bedingungen. Die im Geschäftsjahr 2020 geleisteten Beiträge belaufen sich auf EUR 167.501,0.

Darüber hinaus gibt es keine Verträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats oder Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, einerseits und der IMMOFINANZ oder einem ihrer Tochterunternehmen andererseits.

Leitlinien für die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats

Gemäß Corporate Governance Kodex (C-Regel 53) hat die Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig zu sein. Ein Aufsichtsratsmitglied ist dann als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen.

Die nachfolgend angeführten, vom Aufsichtsrat festgelegten Kriterien für die Unabhängigkeit entsprechen dem Anhang 1 zum Corporate Governance Kodex. Alle gewählten Aufsichtsratsmitglieder sind nach diesen Kriterien unabhängig. Kein Mitglied vertritt einen Anteilseigner mit mehr als 10% oder dessen Interessen.

- Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der IMMOFINANZ oder eines Tochterunternehmens.
- Das Aufsichtsratsmitglied unterhält zur IMMOFINANZ oder einem Tochterunternehmen kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang oder hat im letzten Jahr ein solches unterhalten. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der IMMOFINANZ oder Beteiligter oder Angestellter der beauftragten Prüfungsgesellschaft.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied bei einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ Aufsichtsrat ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährtin, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Gov-Col, GRI 102-25

Förderung von Frauen im Vorstand, im Aufsichtsrat und in leitenden Stellen

Positionen im Vorstand, im Aufsichtsrat und in leitenden Stellen werden im Interesse der Gesellschaft ausschließlich nach der fachlichen und persönlichen Qualifikation besetzt.

Im Geschäftsjahr 2020 waren in Führungspositionen 27,66% (2019: 34,0%) Frauen tätig. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug 59,69% (2019: 59,0%). Dem Vorstand gehört derzeit keine Frau an. Den Vorsitz im Aufsichtsrat führt mit Bettina Breiteneder eine Frau, womit der weibliche Anteil der Kapitalvertreter 25% (2019: 16,67%) bzw. des Gesamtaufwandsrats 20% (2019: 25%) beträgt. Innerhalb der IMMOFINANZ nahmen Frauen sowohl in zentralen Unternehmensfunktionen als auch in der Besetzung des Ländermanagements leitende Funktionen ein.

Bislang wurden keine besonderen Maßnahmen gesetzt, um den Anteil von Frauen in Führungspositionen zu erhöhen. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördert die IMMOFINANZ durch flexible und teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeit-Modelle für Mitarbeiter, Väterkarenz und Papa-Monat.

In der IMMOFINANZ haben Frauen und Männer konzernweit gleiche Aufstiegschancen und werden gleichermaßen leistungsbezogen entlohnt.

Diversitätskonzept

Die Gesellschaft verfolgt im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats kein abstrakt definiertes Diversitätskonzept. Der Aufsichtsrat, in dessen Kompetenz die Bestellung der Vorstandsmitglieder sowie die Erstattung von Vorschlägen an die Hauptversammlung für Wahlen in den Aufsichtsrat fällt, erachtet die in § 243c Abs. 2 Z 2a UGB genannten Diversitätsaspekte (Alter, Geschlecht, Bildungs- und Berufshintergrund) wie auch die in L-Regel 52 ÖCGK genannte Internationalität bei Aufsichtsratsmitgliedern für wichtig. Dementsprechend werden die genannten Aspekte bei konkreten Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen gewürdigt und berücksichtigt. Die Gesellschaft hält es jedoch nicht für zweckmäßig und zielführend, sich an ein Diversitätskonzept mit abstrakt definierten Zielen für Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen zu binden. Bei Vorschlägen zu Wahlen in den Aufsichtsrat wie auch bei der Besetzung des Vorstands müssen nach Auffassung des Aufsichtsrats Aspekte wie Kompetenz, konkreter Bedarf, Erfahrung, Verfügbarkeit usw. entscheidend sein.

Gov-Selec, GRI 102-24

Externe Evaluierung

Die Einhaltung der Bestimmungen des Corporate Governance Kodex durch die IMMOFINANZ wurde vom Abschlussprüfer, der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH, im Rahmen einer sonstigen Prüfung (gemäß KFS/PG 13) des Corporate-Governance-Berichts evaluiert und darüber ein Bericht erstattet, der auf der Website der IMMOFINANZ (www.immofinanz.com) eingesehen werden kann. Die Evaluierung des Corporate-Governance-Berichts für das Jahr 2020 ergab keine Beanstandungen.

Wien, am 21. April 2021

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Ronny Pecik
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Konzernlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Nachfolgend werden die wichtigsten volkswirtschaftlichen Indikatoren für die Kernmärkte der IMMOFINANZ dargestellt. Sie umfassen das Wirtschaftswachstum, die Inflationsrate sowie die Arbeitslosenquote auf Grundlage der im November 2020 publizierten Herbstprognose der Europäischen Kommission und aktueller Eurostat- bzw. OECD-Zahlen. Anschließend wird die Entwicklung in den jeweiligen Immobilienmarkt-Segmenten, in denen die IMMOFINANZ tätig ist, zusammengefasst. Als Quellen wurden dazu Marktberichte von BNP Paribas, CBRE, JLL, Savills und EHL herangezogen (Daten per Ende Q3 bzw. Q4 2020).

Der europäische Gewerbeimmobilienmarkt stand 2020 ganz im Zeichen der Covid-19-Pandemie. Dennoch erreichte er trotz negativer Prognosen und Gesundheitskrise mit EUR 276,6 Mrd. ein beachtliches Transaktionsvolumen, das lediglich um 17% unter jenem des Rekords aus dem Jahr 2019 lag. In den Märkten und Assetklassen zeigten sich jedoch zum Teil signifikante Unterschiede. Unter den europäischen Ländern verzeichneten Irland mit -41% und Frankreich mit -39% die stärksten Rückgänge, wohingegen sich die Märkte Deutschland mit -5% und Schweden mit -6% nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr entwickelten. Besonders deutlich zeigten sich die Auswirkungen der Pandemie in den Volumina der Transaktionen je Assetklasse. So verzeichneten die klassischen Schwergewichte teils erhebliche Umsatzrückgänge: Das Volumen der Assetklasse Hotel sank um 66% auf EUR 9,4 Mrd. und jenes der Assetklasse Büro um 32% auf EUR 94,3 Mrd. Trotz dieses hohen Rückgangs bildeten Büroimmobilien 2020 einmal mehr die gefragteste Assetklasse am Gewerbeimmobilienmarkt. Moderat entwickelten sich im Vergleich dazu die Rückgänge bei den Einzelhandelsimmobilien mit einem Minus von 6% auf ein Volumen von EUR 39,0 Mrd. Profitieren konnten im vergangenen Jahr schließlich Immobilien des Gesundheitsbereichs mit einem Anstieg auf EUR 11,4 Mrd. (+16%), gefolgt von Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Volumen von EUR 40,4 Mrd. (+11%) sowie Mehrfamilienhäuser aus dem Segment Wohnbau mit einem Volumen von EUR 65,9 Mrd. (+7%).

Österreich

In Österreich litt das Wirtschaftswachstum vor allem unter dem Corona-bedingten Lockdown in der ersten Jahreshälfte. Ende 2020 belief sich der Rückgang des BIP auf 7,8% im Vergleich zum Jahresende 2019 (+1,5%). Am schwersten waren die Bereiche Tourismus und Dienstleistungen von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Für 2021 wird mit einer Erholung der österreichischen Wirtschaft gerechnet, was allerdings wesentlich von den weiteren Entwicklungen im Hinblick auf Covid-19 abhängt. Einen zusätzlichen Unsicherheitsfaktor stellen die Auswirkungen der Europäischen Fiskalpolitik dar. Die Inflationsrate Österreichs betrug per Jahresende 1,0% (2019: 1,5%). Im Gegensatz zu zahlreichen anderen Staaten der Europäischen Union verzeichnete das Land 2020 keine deflationäre Entwicklung.

Trotz der Maßnahmen der österreichischen Bundesregierung zur Stützung des Arbeitsmarkts, wie etwa in Form von Kurzarbeitsregelungen, stieg die Arbeitslosenquote 2020 auf 5,8% (2019: 4,5%). In der Vergangenheit hatten Konsumausgaben privater Haushalte maßgeblich zum Wirtschaftswachstum in Österreich beigetragen. Die Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Kaufkraft dürften daher auch bei der Erholung nach der Pandemie eine wichtige Rolle spielen.

2019 hatte das Transaktionsvolumen am österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt einen Rekordwert von EUR 5,9 Mrd. erzielt, 2020 halbierte sich dieser Wert nahezu auf EUR 3,3 Mrd. (-48%). Mit einem Volumen von rund EUR 1,2 Mrd. bzw. einem Anteil von 37% bestand für Wohnimmobilien das größte Interesse seitens der Investoren, gefolgt von Büros mit rund EUR 1,1 Mrd. (33%) und Logistikimmobilien mit etwa EUR 460 Mio.

bzw. 14%. Die Spitzenrenditen im Bürobereich setzten ihren Trend der vergangenen Jahre fort und sanken moderat auf 3,35% (2019: 3,45%).

BÜRO

Die Neufächenproduktion in Wien legte im vergangenen Jahr mit 121.000 m² wieder deutlich zu (2019: 42.000 m²). Die Vermietungsleistung sank nur geringfügig auf 205.000 m² und lag mit einem Minus von 7% nur leicht unter dem Vorjahreswert (221.000 m²). Der Leerstand reduzierte sich in der Folge auf rund 4,4% (2019: 4,7%). Insgesamt verfügte Wien 2020 über moderne Büroflächen von rund 11,2 Mio. m². Die Spitzenmieten blieben mit EUR 25,0/m²/Monat stabil.

EINZELHANDEL

Die Fachmarktzentren zeigten sich in dem von Corona-Maßnahmen geprägten Jahr besonders krisenresistent, die Mieten entwickelten sich stabil und erreichten bis zu EUR 14,0/m²/Monat. Die Spitzenrendite für Retail Parks stieg nur leicht auf 5,2% (2019: 5,0%). Einkaufsstraßen und Shopping Center verzeichneten ein Minus bei den Mieten von 7% bzw. 8%. Dennoch wurden 2020 trotz schwieriger Rahmenbedingungen rund 48.000 m² neue Einzelhandelsflächen fertiggestellt (2019: 50.000 m²).

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2020 mit einem BIP-Rückgang von 3,9% (2019: +1,0%) eine Rezession, auch wenn die negativen Prognosen vom Jahresanfang (-6,25%) nicht eintraten. Für das Jahr 2021 wird mit einer wirtschaftlichen Erholung gerechnet, wobei die Exportnation Deutschland besonders von einer Erholung der globalen Wirtschaft profitieren dürfte. Risikofaktoren bleiben jedoch die Pandemie sowie die Wirksamkeit staatlicher Maßnahmen zur Abmilderung ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaft. Durch die vorübergehende Reduktion der Mehrwertsteuer sank die Inflationsrate in Deutschland auf -0,7%. Die Arbeitslosenquote lag per Jahresende bei 4,6% (2019: 3,2%).

Der Markt für Gewerbeimmobilien entwickelte sich in Deutschland trotz pandemiebedingter Einschränkungen 2020 beachtlich: Das Transaktionsvolumen lag nur knapp unter dem Wert des Jahres 2018 und erreichte EUR 59,7 Mrd. (2019: EUR 73,4 Mrd.). Büroimmobilien blieben mit einem Anteil von 41% bzw. EUR 24,7 Mrd. einmal mehr das Schwergewicht am Transaktionsmarkt, wobei der Anteil einheimischer Käufer signifikant zunahm. Rund 60,5% des Kapitals fielen auf Käufer aus Deutschland. Unter den ausländischen Investoren dominierten Europäer mit einem Anteil von 20,4%, gefolgt von Käufern aus Nordamerika, Asien und dem Nahen Osten. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage bei gleichzeitig niedrig rentierenden Alternativen verzeichneten Objekte der Klasse A einen weiteren leichten Rückgang bei den Spitzenrenditen. In Berlin und München lagen diese bei 2,55%, in Düsseldorf sank die Spitzenrendite auf 2,9% nach 3,0% im Vorjahr, und in Düsseldorf erreichte das Transaktionsvolumen mit EUR 3,6 Mrd. das drittbeste Ergebnis in der Geschichte (2019: EUR 4,1 Mrd.).

BÜRO

Am Düsseldorfer Büromarkt erreichte die Vermietungsleistung infolge der Pandemie 2020 275.000 m² nach 514.500 m² im Jahr zuvor. Die Bautätigkeit nahm hingegen mit 249.000 m² erneut zu. Damit erhöhte sich der Büroflächenbestand insgesamt auf 9,6 Mio. m², der Leerstand stieg aufgrund der gesunkenen Nachfrage auf 8,8% (2019: 6,6%). Die Spitzenrendite sank dank anhaltender Nachfrage auf 2,9% nach 3,15% im Vorjahr. Die Spitzenmieten blieben mit EUR 28,5/m²/Monat stabil, während sich die Durchschnittsmieten leicht rückläufig entwickelten und per Jahresende bei rund EUR 15,4/m²/Monat lagen.



Rumänien

In Rumänien gehen Prognosen für das Jahr 2020 von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,25% (2019: +3,0%) aus. Auch wenn dieser Wert besser ist als ursprüngliche Einschätzungen zu Beginn der Covid-19-Pandemie erwarten ließen, stellen die hohe Abhängigkeit der rumänischen Volkswirtschaft vom privaten Konsum sowie schwache Export- und Produktionszahlen Risiken hinsichtlich der für 2021 erwarteten wirtschaftlichen Erholung des Landes dar. Die Inflationsrate sank 2020 im Jahresvergleich deutlich auf 1,8% (2019: 3,9%). Die Arbeitslosenquote betrug zu Jahresende 4,9% (2019: 4,0%).

Der rumänische Gewerbeimmobilienmarkt erreichte 2020 ein Volumen von EUR 589 Mio. und lag damit um 44% unter dem Vorjahrsvolumen von EUR 1,06 Mrd. Erneut bildeten Büros die Schwergewichte unter den Transaktionen. Sie konnten ihren hohen Anteil von 74% im Jahr 2019 auf 80% bzw. EUR 471 Mio. sogar noch steigern. An zweiter Stelle lagen Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Marktanteil von 12% bzw. EUR 71 Mio. Der Einzelhandel verbuchte aufgrund des pandemiebedingten Nachfragerückgangs nur eine einzige nennenswerte Transaktion. Die Spitzenrenditen bei Shopping Centern erreichten 7,0% (2019: 6,5%), jene von Büroimmobilien blieben mit ebenfalls 7,0% stabil.

BÜRO

Die Fertigstellungen neuer Büroflächen in Rumänien erreichten 2020 rund 155.200 m² (2019: 293.000 m²). Damit wuchs der Bukarester Büromarkt auf insgesamt 2,95 Mio. m² moderner Flächen an, weitere Flächen im Ausmaß von 254.000 m² befinden sich in Bau. Die Vermietungsleistung erreichte 242.600 m² (2019: 386.000 m²), was einem Rückgang um 37% entspricht, und die Leerstandsrate stieg bis Jahresende auf 12,4% (2019: 9,8%). Das Mietniveau für Objekte in guten Lagen entwickelte sich stabil. Die Spitzenmieten im Zentrum Bukarests stiegen leicht auf EUR 18,75/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Trotz der pandemiebedingten Schwierigkeiten im vergangenen Jahr befinden sich in Rumänien derzeit Einzelhandelsflächen im Ausmaß von rund 459.000 m² in Bau. 2020 erreichten die Fertigstellungen etwa 139.000 m² (2019: 171.000 m²). Damit verfügt das Land heute über 3,9 Mio. m² moderner Retail-Flächen. Das Mietniveau entwickelte sich 2020 stabil, die Spitzenmieten von Shopping Centern erzielten EUR 70,0/m²/Monat, jene von Retail Parks EUR 8,0/m²/Monat bis EUR 15,0/m²/Monat.

Polen

Trotz der hohen wirtschaftlichen Dynamik des Landes gehen Prognosen für Polen von einem Rückgang des BIP im Jahr 2020 um 3,5% (2019: +4,1%) aus. Die polnische Volkswirtschaft wurde maßgeblich von der Pandemie geschwächt, und aufgrund der hohen Infektionszahlen ist auch das Ausmaß der für 2021 erwarteten Erholung ungewiss. Die Teuerungsrate erreichte Ende 2020 3,4% (2019: 2,1%) und stellt damit die höchste in der EU dar. Die Arbeitslosenquote konnte sich hingegen trotz Pandemie geringfügig auf 3,3% (2019: 3,4%) verbessern.

Das Investitionsvolumen am Immobilienmarkt Polens erzielte 2020 mit EUR 5,3 Mrd. den dritthöchsten Wert der Geschichte. Wegen Covid-19 kam es jedoch zu einer signifikanten Verschiebung der Transaktionsvolumina. So entwickelten sich Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Volumen von EUR 2,6 Mrd. (50%) zu der am stärksten nachgefragten Assetklasse. Mit rund EUR 2,0 Mrd. bzw. einem Marktanteil von 38% wurden Büroimmobilien damit auf den zweiten Platz verdrängt. Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien litt besonders stark unter der Pandemie. Diese erreichten einen Marktanteil von 12% bzw. ein Volumen von rund EUR 658 Mio. Die Renditen stiegen dank des hohen Volumens nur leicht auf 4,6% für Büroobjekte (2019: 4,5%). Unterdessen weitete sich die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien aufgrund negativer Markterwartungen auf 5,75% (2019: 5,0%) aus.

BÜRO

Am Warschauer Büromarkt wurden 2020 insgesamt 608.000 m² vermietet. Dies entspricht einem Minus von 31% gegenüber dem Vorjahr. Ältere Gebäude wurden zu Renovierungszwecken temporär aus dem Markt genommen, die Bürofläche belief sich damit insgesamt auf 5,7 Mio. m². Die Fertigstellungen verdoppelten sich nahezu auf 314.000 m² (2019: 162.000 m²). 2021 dürfte sich dieser positive Trend fortsetzen: Es wird mit Fertigstellungen im Ausmaß von 451.000 m² gerechnet. Die Leerstandsrate stieg per Ende 2020 auf 9,9% (2019: 7,8%), während die Spitzenmieten im Zentrum Warschaus EUR 25,0/m²/Monat und die Effektivmieten EUR 21,67/m²/Monat erzielten.

EINZELHANDEL

Rund 18% des polnischen BIP werden vom Einzelhandel getragen, der im vergangenen Jahr aufgrund der Pandemie Umsatzeinbußen von bis zu 61% verzeichnete. Aktuell verfügt Polen über moderne Einzelhandelsflächen im Ausmaß von 12 Mio. m². 2020 kamen neue Flächen im Ausmaß von 240.000 m² hinzu, während 200.000 m², die auf ältere Einkaufszentren entfielen, auf Dauer geschlossen wurden (entspricht 1,7% der Einzelhandelsfläche). 190.000 m² befinden sich derzeit in Bau. Die Spitzenmieten in Fachmarktzentren entwickelten sich 2020 stabil und bewegten sich zwischen EUR 9,5 und EUR 12,0/m²/Monat.

Slowakei

2020 schlitterte die slowakische Wirtschaft pandemiebedingt in eine Rezession. Investitionen, der private Konsum sowie Exporte gaben signifikant nach. Im Vorjahr hatte das BIP noch ein Plus von 2,5% verzeichnet, 2020 folgte ein Rückgang um 2,7%. Per Jahresende erreichte die Inflationsrate 1,6% (2019: 2,9%), während die Arbeitslosenquote auf 7,0% anstieg (2019: 5,8%).

Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Investmentmarkt sank im Jahr 2020 auf EUR 516 Mio., was einem Rückgang um rund 33% gegenüber dem Vorjahresvolumen von EUR 770 Mio. entspricht. Damit folgte der Markt dem internationalen Trend, wobei Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Anteil von EUR 253 Mio. bzw. 49% die am stärksten nachgefragte Assetklassen bildeten. Auf den Bürobereich entfielen mit EUR 191 Mio. 37% des Transaktionsvolumens, und Einzelhandelsimmobilien nahmen mit EUR 57 Mio. einen Anteil von 11% ein. Die Spitzenrenditen im Bürobereich erreichten 5,5% (2019: 5,25%), für Einzelhandelsimmobilien stieg sie auf 6,0% (2019: 5,75%).

BÜRO

Moderne Büroimmobilien in Bratislava umfassten zum Jahresende 2020 eine Gesamtfläche von 1,92 Mio. m². Weitere rund 200.000 m² (2019: 130.700 m²) mit einem Vorvermietungsanteil von rund 10% befinden sich in Bau. Die Leerstandsrate erhöhte sich auf 11,14% (2019: 8,7%). Grund für diese Entwicklung waren vor allem höhere Leerstände in neuen Fertigstellungen. Wenig Veränderung verzeichneten die Mieten: Im Zentrum von Bratislava lagen sie 2020 bei einem Marktwert von EUR 12,0/m²/Monat bis EUR 15,0/m²/Monat und bei einer Spitzenmiete von EUR 17,0/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Die moderne Einzelhandelsfläche in der Slowakei erhöhte sich zuletzt auf 2,35 Mio. m², weitere rund 150.000 m² standen 2020 in Entwicklung (2019: 120.000 m²). Die Covid-19-Pandemie bremste den Anstieg der Mieten, sodass sich das Mietniveau stabil entwickelte. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsobjekte stieg 2020 auf 6,0% nach 5,75% im Vorjahr.

Tschechien

In Tschechien wurde das Wachstum der Wirtschaft stark von den Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie beeinträchtigt. Per Jahresende betrug der Rückgang des BIP 5,0% (2019: +3,3%). Mit einer Rückkehr zum Niveau von 2019 wird erst gegen Ende des Jahres 2022 gerechnet. Die Inflationsrate blieb mit 2,4% nahezu unverändert gegenüber 2019 (2,6%). Die Arbeitslosenquote stieg per Ende 2020 auf 3,1% nach 2,0% im Jahr zuvor.

Am tschechischen Markt für Immobilieninvestments erreichte das Transaktionsvolumen 2020 einen Wert von EUR 2,7 Mrd. nach dem Rekordwert im Vorjahr von EUR 3,1 Mrd. Die größte Nachfrage verzeichneten Wohnimmobilien mit einem Volumen von EUR 1,3 Mrd., gefolgt von Büroimmobilien mit einem Volumen von EUR 580,0 Mio.

BÜRO

Der Prager Büromarkt umfasste Ende 2020 rund 3,75 Mio. m² moderner Fläche. Weitere rund 136.400 m² befinden sich in Bau (2019: 246.700 m²). Der Leerstand stieg 2020 auf 7,0% (2019: 5,5%), wobei in den kommenden Jahren aufgrund der Fertigstellungen mit einem geringfügigen Anstieg gerechnet wird. Leicht rückläufig entwickelte sich das Mietniveau. Die Spitzenmiete lag 2020 bei EUR 22,5/m²/Monat, die Spitzenrendite blieb mit 4,25% unverändert.

EINZELHANDEL

Trotz der Covid-19-Pandemie entwickelten sich die Einzelhandelsumsätze in Tschechien mit -0,7% nur leicht rückläufig. Der Bestand an Einzelhandelsflächen erhöhte sich 2020 um rund 20.000 m² und blieb damit nahezu unverändert bei rund 2,4 Mio. m². Aktuell befinden sich 16.200 m² in Bau (2019: 14.000 m²), wobei die Realisierung neuer Projekte verschoben wurde. Die Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung führten zu einer Neueinschätzung der Renditeerwartungen im Einzelhandelsbereich. Die Spitzenrendite stieg daher im abgelaufenen Jahr auf 5,75% (2019: 4,5%).

Ungarn

Die ungarische Wirtschaft litt im Jahr 2020 stark unter ihrer prozyklischen Ausrichtung. Nach einem Wachstum von 4,6% im Jahr 2019 gehen Experten für 2020 von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 6,5% aus. Mit 2,8% belief sich die Teuerung 2020 auf hohem Niveau (2019: 3,4%). Die Arbeitslosenquote lag im November bei 4,3% (2019: 3,4%).

Am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Ungarn ging das Volumen 2020 um 26% auf EUR 1,25 Mrd. (2019: EUR 1,7 Mrd.) zurück. Der Anteil der internationalen Käufer erhöhte sich auf 47% und schloss damit nahezu an den Anteil ungarischer Investoren an. Büroimmobilien waren mit 65% bzw. EUR 813 Mio. am stärksten nachgefragt. Ihr Transaktionsvolumen erreichte in absoluten Zahlen fast das Niveau des Vorjahrs. Nach Büros verzeichneten Logistikimmobilien mit einem Umsatz von EUR 160 Mio. und Hotels mit EUR 150 Mio. die größten Transaktionsvolumina. Im Bereich Einzelhandelsimmobilien erfolgten im abgelaufenen Jahr nur zwei Transaktionen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien blieb mit 5,25% stabil, für Einzelhandelsimmobilien stieg sie auf 6,0% (2019: 5,5%).

BÜRO

Die Vermietungsleistung ungarischer Büroimmobilien sank 2020 auf etwa 320.000 m² (2019: 637.100 m²), was einem Rückgang um fast 50% entspricht. Bei Fertigstellungen im Umfang von rund 235.000 m² stieg der Leerstand auf 9,1% (2019: 5,6%). Aktuell befinden sich rund 441.000 m² Neufächen in Bau. Das Mietniveau blieb 2020 unverändert gegenüber dem Vorjahr und erreichte im Durchschnitt EUR 13,0/m²/Monat. Die durchschnittlichen Spitzenmieten lagen 2020 bei EUR 15,3/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Auch der ungarische Einzelhandel wurde stark von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie getroffen. So sank die Kaufkraft in Ungarn 2020 um fast 7,3%. Diese und andere negative Rahmenbedingungen führten zum Rückgang der Spitzenmieten im Einzelhandel um 10% bis 20%, Neueröffnungen von Shopping Centern wurden verschoben. Die Spitzenrenditen für Shopping Center stieg auf 6,0% (2019: 5,5%) und bei Retail Parks auf 8,0% (2019: 7,5%).

Portfoliobericht

Covid-19-Update

2020 war geprägt von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Immobilienbranche und die Gesamtwirtschaft. Beginnend mit März ordneten die Behörden der meisten Kernländer der IMMOFINANZ temporäre Lockdowns an, wobei insbesondere der Einzelhandel von diesen Schließungen betroffen war. Ab Mitte April erfolgten schrittweise Lockerungen dieser Maßnahmen. Ab Mitte Juni waren dann mit wenigen Ausnahmen, die vor allem Restaurants und Kinos in Rumänien und Serbien betrafen, alle Einzelhandelsflächen der IMMOFINANZ wieder vollumfänglich geöffnet.

Beginnend mit Anfang Oktober verzeichneten sämtliche Länder, in denen die IMMOFINANZ Gewerbeimmobilien unterhält, wieder steigende Neuinfektionszahlen. Damit verbunden waren erneut Eindämmungsmaßnahmen der Regierungen, die auch wieder temporäre Schließungen im Einzelhandel und in weiterer Folge Lockdowns umfassten. Mit Stand Ende Dezember 2020 waren rund 35% der vermieteten Einzelhandelsfläche temporär geschlossen, bis Ende Februar 2021 reduzierte sich das auf rund 20%, und erhöhte sich bis Anfang April 2021 wieder auf rund 58%.

Im Bereich der Fachmarktzentren war nach Beendigung der jeweiligen Lockdowns sehr rasch eine Erholung der Besucherzahlen zu beobachten. 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. 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 jenen Einzelhandelsumsätzen wider, die der IMMOFINANZ von den Retailern gemeldet werden. Im August etwa lag der Footfall lediglich um 3,9% unter jenem des Vergleichsmonats des Vorjahres. Die in den STOP SHOPS eingemieteten Einzelhändler verzeichneten im August allerdings ein Umsatzplus von 6,0%. Insgesamt liegt der Footfall in den STOP SHOPS im Zeitraum Jänner bis Dezember 2020 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage um 17,0% unter dem Vorjahreszeitraum, beim Umsatz zeigt sich jedoch lediglich ein Rückgang von 7% und bereinigt um die Schließungszeiten sogar ein Anstieg um 1%.

Die VIVO! Shopping Center in Rumänien, auf die rund 46% der gesamten VIVO! Einzelhandelsfläche entfallen, konnten nach dem ersten Lockdown erst Mitte Juni wiedereröffnet werden. Daher verzeichneten die VIVO! Einkaufszentren im 3. Quartal die deutlichste Erholung der Besucherfrequenz nach den Wiedereröffnungen. Im September lag der Footfall lediglich rund 14% bzw. im Dezember aufgrund erneuter Schließungen rund 29% unter Vorjahresniveau. Insgesamt zeigt sich beim Footfall in den VIVO! Einkaufszentren im Zeitraum Jänner bis Dezember 2020 unter Einbeziehung der Covid-19-bedingten Schließungstage ein Rückgang um 29,0% im Vergleich zu 2019, der Umsatz der Retailer war mit 26,0% rückläufig.

Mit Blick auf die einzelnen Branchen fielen die Umsatzrückgänge vor allem in den Bereichen Entertainment, Fitness, Restaurant & Café, Schuhe und Fashion sowie etwa bei Reisebüros am höchsten aus. Zulegen konnten hingegen Supermärkte und Lebensmittelhändler sowie die Bereiche Health & Beauty und Haustierbedarf.

Um temporäre Rückgänge bei den Mieterlösen aus dem Einzelhandelsbereich auf Cashflow-Basis bestmöglich zu kompensieren, leitete das Management der IMMOFINANZ bereits im März 2020 ein Kosteneinsparungsprogramm ein. Dieses inkludiert u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen und Ausgaben, die Senkung von Allgemeinkosten und die Neuverhandlung von Lieferantenverträgen. Auf der Einnahmenseite wurden gemeinsam mit den Einzelhandelsmietern individuelle Lösungen für die Krisenmonate und die Reopening-Phase erarbeitet, um diese bei der Bewältigung der Krise zu unterstützen und durch aktives Marketing eine schnelle Erholung der Besucherzahlen in den Einzelhandelsimmobilien sicherzustellen. Dabei kommt es zur Gewährung notwendiger Unterstützung durch Mietstundungen und temporäre Mietnachlässe bei gleichzeitiger Verhandlung von Mietvertragsverlängerungen, Erhöhung von Umsatzmieten, Verstärkung von Sicherheiten usw. Im Bürobereich wurden einzelne Mieter besonders betroffener Branchen ebenfalls temporär unterstützt. Des Weiteren wurden Back-to-Office-Pläne mit Fokus auf Raumkonzepte, Distanzregelungen, Des-

infektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen entwickelt. Eine eigene Task Force beschäftigt sich zudem mit Hygienemaßnahmen für die Allgemeinflächen, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten.

Bis März 2021 wurden rund 98,8% der im Geschäftsjahr 2020 in Rechnung gestellten Mieten (nach Mietreduktionen und Wertberichtigungen) des Einzelhandels- und Bürobereichs bezahlt (Retail: 98,6%, Office: 98,8%). Dieser hohe Prozentsatz spricht für die Bonität der Mieter sowie für die Angemessenheit der temporären Unterstützungsvereinbarungen. Die Höhe der in diesem Zeitraum temporär gewährten Mietreduktionen beläuft sich auf 10,6% der Vertragsmiete (Retail: 17,1%, Office: 5,2%).

Ein enger Dialog mit den Mietern ist der Schlüssel, um schnell reagieren und entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Die Teams der IMMOFINANZ haben eine gute Erfolgsbilanz bei der Neupositionierung und Aufwertung von Immobilien sowie bei der Anpassung an veränderte Marktbedürfnisse aufgebaut. Die Gesellschaft verfolgt einen aktiven Portfoliomanagement-Ansatz und verfügt über die notwendige interne Expertise, was ein entscheidender Vorteil unter schwierigen Marktbedingungen ist.

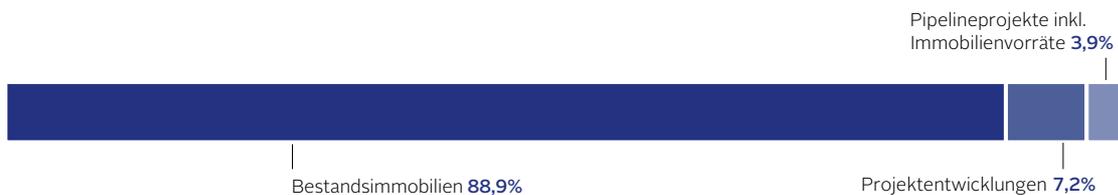
Immobilienportfolio

Zum 31. Dezember 2020 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 209 Objekte* (31. Dezember 2019: 213), vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien, mit einem Portfoliowert von EUR 4.978,9 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 5.122,1 Mio.). Davon entfielen mit EUR 4.428,5 Mio. bzw. 88,9% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen waren EUR 358,6 Mio. bzw. 7,2% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 191,8 Mio. bzw. 3,9% 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 des Geschäftsjahres 2020 entfielen bereits 69,1% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 76,2% der Mieterlöse (Q4 2020) auf Immobilien dieser drei Marken. Weitere 14,9% des Buchwerts entfielen auf Bürogebäude, die an Einzelmietern vergeben sind. Die größten Objekte sind hier der City Tower in Wien, der an den österreichischen Staat vermietet ist, sowie trivago Campus und FLOAT in Düsseldorf.

Struktur des Immobilienportfolios

Buchwert gesamt: MEUR 4.978,9



* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 4.9 im Konzernabschluss).

Aus geografischer Sicht befinden sich 50,1% des Immobilienportfolios in Österreich, Deutschland und Polen und somit in den sogenannten „Developed Markets“ gemäß Klassifizierung von FTSE EPRA/NAREIT.

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

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	31	712,5	150,5	29,4	892,4	17,9
Deutschland	7	530,4	94,8	0,6	625,7	12,6
Polen	27	977,8	0,6	0,0	978,4	19,7
Tschechien	20	567,5	0,0	0,0	567,5	11,4
Ungarn	25	396,5	67,7	17,7	481,9	9,7
Rumänien	40	611,7	38,5	98,9	749,2	15,0
Slowakei	21	323,7	0,0	1,2	324,8	6,5
Weitere Länder ²	38	308,6	6,5	43,9	359,1	7,2
IMMOFINANZ	209	4.428,5	358,6	191,8	4.978,9	100,0
in %		88,9	7,2	3,9	100,0	

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

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

² In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Slowenien, Serbien, Kroatien, Türkei, Bulgarien

Zukäufe

Die IMMOFINANZ setzte im Geschäftsjahr 2020 die strategische Expansion ihrer kosteneffizienten und daher krisenresistenten Retail Park Marke STOP SHOP wie angekündigt fort und erweiterte das Portfolio um insgesamt acht Standorte. So wurden sechs voll vermietete Retail Parks in Serbien und Tschechien mit einer vermietbaren Fläche von rund 43.000 m² sowie zwei Fachmarktzentren in Österreich und Kroatien mit rund 5.500 m² bzw. 3.100 m² erworben. Vier Objekte gingen noch 2020 in unser Portfolio über. Das Closing des serbischen Immobilienpakets erfolgte im 1. Quartal 2021. Die erwarteten jährlichen Mieterlöse der neu erworbenen Immobilien beliefen sich auf rund EUR 5,7 Mio. Die Bruttorenditen betragen je Immobilie zum Kaufzeitpunkt bis zu 8,9%, so etwa in Serbien. Des Weiteren wurde ein Grundstück in Kroatien erworben.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio auf EUR 162,1 Mio., nachdem der Wert 2019 aufgrund von mehreren Zukäufen und Fertigstellungen EUR 905,3 Mio. betragen hat. Bei den laufenden Projektentwicklungen kam es durch die Pandemie teilweise zu Zeitverzögerungen. Zudem wurden nicht-zeitkritische Investitionen im Sinne der Liquiditätssicherung verschoben. Von den Investitionen 2020 entfiel der Großteil auf die Büroobjekte myhive Medienhafen (Düsseldorf), myhive Iride (Bukarest), myhive am Wienerberg und myhive Ungargasse (Wien) sowie auf mehrere STOP SHOP Retail Parks und ein Grundstück in Kroatien.

Verkäufe

Im Zuge der allgemeinen Portfoliooptimierung werden nicht länger zum Kerngeschäft zählenden Immobilien verkauft. Dabei handelt es sich vor allem um Objekte, die aufgrund ihrer Größe, Lage, Qualität oder anderer Merkmale nicht länger ins Kernportfolio passen. Die Erlöse aus Verkäufen zur Portfoliooptimierung fließen wiederum in das Portfoliowachstum, also in Projektentwicklungen und Zukäufe.

2020 wurden trotz herausfordernder Rahmenbedingungen Immobilien im Ausmaß von EUR 109,7 Mio. (exklusive Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten; 2019: EUR 119,4 Mio.) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen u. a. ein Bürogebäude in Polen sowie Grundstücke in Rumänien und Ungarn. Die größte Transaktion war die Anfang August erfolgreich veräußerte Düsseldorfer Büroimmobilie Panta Rhei. Die Vermarktung dafür startete bereits vor Beginn des Corona-bedingten Lockdowns und konnte ohne negative Auswirkungen abgeschlossen werden. Die Transaktion übertraf deutlich den Buchwert, das Closing erfolgte zu Jahresende.

Struktur des Immobilienportfolios nach Assetklassen und Klassifizierung

Buchwert gesamt: MEUR 4.887,9 (exkl. Sonstige); Angaben in MEUR



Der Buchwert des gesamten Immobilienportfolios setzte sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

Immobilienportfolio nach Marken und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	65	2.749,9	349,1	79,7	3.178,7	63,8
davon myhive	28	1.400,8	329,8	0,0	1.730,6	34,8
Einzelhandel	120	1.671,1	9,5	28,5	1.709,2	34,3
davon VIVO!/ Shopping Center	11	658,6	0,2	0,0	658,8	13,2
davon STOP SHOP/ Retail Park	101	1.001,7	9,3	4,6	1.015,6	20,4
Sonstige	24	7,4	0,0	83,6	91,0	1,8
IMMOFINANZ	209	4.428,5	358,6	191,8	4.978,9	100,0

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

Bestandsimmobilien

Mit einem Anteil von 88,9% am Gesamtimmobilienportfolio sind Bestandsimmobilien der wichtigste Ertragsbringer der IMMOFINANZ. Das sind jene Objekte, die zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. In der Bewirtschaftung dieses Bestands liegt der Fokus auf der laufenden Qualitäts- und Effizienzsteigerung, der Mieterbindung, dem Gewinnen von neuen Mietern sowie der kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios.

Zum 31. Dezember 2020 wiesen die 153 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.428,5 Mio. auf (31. Dezember 2019: 158 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.749,5 Mio. Buchwert). Davon entfielen 62,1% auf den Büro- und 37,7% auf den Einzelhandelsbereich. Der Rückgang im Jahresvergleich erklärt sich vor allem durch pandemiebedingte Immobilienabwertungen (Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien: EUR -156,6 Mio.), Details dazu im Kapitel Immobilienbewertung ab Seite 34. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte in den Märkten Polen (EUR 977,8 Mio.), Österreich (EUR 712,5 Mio.) und Rumänien (EUR 611,7 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 1.953.460 m² (31. Dezember 2019: 2.001.063 m²). Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 6,2% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,6% 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 mit 96,0% auf unverändert hohem Niveau (31. Dezember 2019: 96,8%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 4,0% (31. Dezember 2019: 3,2%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios (weitere Angaben zu EPRA-Finanzkennzahlen finden sich ab Seite 46). Die Vermietungsleistung konnte trotz herausforderndem Marktumfeld deutlich gesteigert werden und lag im Geschäftsjahr 2020 mit rund 616.000 m² bei mehr als dem Doppelten des Vorjahres (exklusive Sonstige Bestandsimmobilien; Q1–4 2019: 300.800 m²). Das ist vor allem auf Verlängerungen bestehender Mietverträge im Retail-Bereich als Gegenleistung für die Gewährung von Unterstützungen durch die IMMOFINANZ zurückzuführen. Insgesamt entfielen 65.000 m² auf Neuvermietungen sowie 551.000 m² auf Verlängerungen. Die durchschnittliche, nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) lag per 31. Dezember 2020 bei 4,2 Jahren (31. Dezember 2019: 4,3 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien gesamt

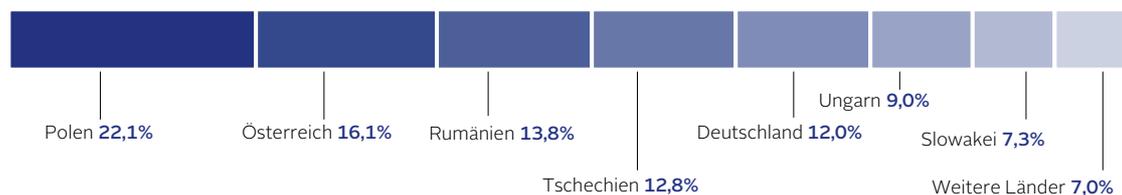
Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen¹):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
14	12	13	15	15	29	2

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

Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert, stellte sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:



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

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	24	712,5	16,1	227.037	217.368	95,7
Deutschland	4	530,4	12,0	94.059	93.380	99,3
Polen	24	977,8	22,1	418.317	403.382	96,4
Tschechien	20	567,5	12,8	233.406	224.333	96,1
Ungarn	20	396,5	9,0	238.269	232.502	97,6
Rumänien	13	611,7	13,8	333.975	311.314	93,2
Slowakei	20	323,7	7,3	188.054	175.227	93,2
Weitere Länder ¹	28	308,6	7,0	220.344	218.082	99,0
IMMOFINANZ	153	4.428,5	100,0	1.953.460	1.875.587	96,0

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvor-schreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungs-kosten variabel in % ²	Finanzierungs-kosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	7,9	4,4 (4,6)	293,8	1,2	2,1	41,2
Deutschland	5,2	3,9 (4,0)	270,8	0,6	1,0	51,1
Polen	15,3	6,3 (6,9)	441,6	1,3	1,9	45,2
Tschechien	6,9	4,8 (5,0)	304,9	1,3	1,6	53,7
Ungarn	7,2	7,3 (7,9)	197,4	1,3	1,9	49,8
Rumänien	12,0	7,8 (8,5)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	6,1	7,5 (7,4)	184,2	1,4	1,9	56,9
Weitere Länder ¹	8,4	10,9 (11,0)	84,7	1,9	1,9	27,4
IMMOFINANZ	69,0	6,2 (6,6)	1.777,5	1,2	1,7	40,1
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	2,2		89,5	1,4	2,1	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	2,3		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen	0,0		1.269,1	0,0	2,3	
IMMOFINANZ	73,5		3.136,1	1,2	2,0	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR	4.978,9
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ³ in MEUR	474,2
Liquide Mittel ⁴ in MEUR	-1.051,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR	34,8
IMMOFINANZ in MEUR	5.601,5
Netto-LTV in %	37,8

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

² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

³ 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 24,32 pro Aktie per 31. Dezember 2020

⁴ 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 4. Quartal 2019 bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) zeigten die Mieterlöse für das 4. Quartal 2020 einen Rückgang um EUR 2,0 Mio. oder 2,8% auf EUR 67,9 Mio. Obwohl der Einzelhandelsbereich hart von den Covid-19-bedingten Maßnahmen betroffen war, blieben die Like-for-Like-Mieterlöse mit EUR 33,9 Mio. unverändert gegenüber dem 4. Quartal 2019. Hier ist zu berücksichtigen, dass sich der Großteil temporärer Mietnachteile nicht direkt in den Mietererlösen, sondern in Abschreibungen von Mietforderungen widerspiegelt. Im Bürobereich lagen die Like-for-Like-Mieterlöse um EUR 1,9 Mio. oder 5,3% unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Zurückzuführen ist das u. a. auf den unterjährigen Auszug eines größeren Büromieters (die Fläche wurde mittlerweile wieder neu vermietet) sowie auf zwei Büroimmobilien, deren Einzelhandelsflächen pandemiebedingt geschlossen waren. Auf Jahressicht kam es zu einem Rückgang um EUR 6,2 Mio. oder 2,6% auf EUR 236,9 Mio.

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	21	656,4	15,2	7,4	8,5	-1,1
Deutschland	4	530,4	12,3	5,2	5,1	0,1
Polen	22	949,0	22,0	14,8	16,4	-1,6
Tschechien	18	540,7	12,5	6,8	7,3	-0,5
Ungarn	20	396,5	9,2	7,2	7,3	-0,1
Rumänien	13	611,7	14,2	12,0	13,0	-1,0
Slowakei	20	323,7	7,5	6,1	5,8	0,2
Weitere Länder	27	304,9	7,1	8,4	6,4	2,0
IMMOFINANZ	145	4.313,1	100,0	67,9	69,9	-2,0
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				5,6		
IMMOFINANZ				73,5		

Bestandsimmobilien like-for-like nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Büro	46	2.709,6	62,8	33,9	35,8	-1,9
davon myhive	20	1.360,5	31,5	17,9	19,3	-1,4
Einzelhandel	98	1.596,1	37,0	33,9	33,9	0,0
davon VIVO!/Shopping Center	10	658,6	15,3	13,4	14,5	-1,1
davon STOP SHOP/Retail Park	87	933,0	21,6	20,3	19,2	1,1
Sonstige	1	7,4	0,2	0,1	0,1	0,0
IMMOFINANZ	145	4.313,1	100,0	67,9	69,9	-2,0

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

¹ 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 47 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ belief sich zum 31. Dezember 2020 auf EUR 2.749,9 Mio. (31. Dezember 2019: 53 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.024,4 Mio.) und repräsentierte somit 62,1% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 49,6% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 4. Quartal 2020. Aus regionaler Sicht war die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 694,1 Mio.), Österreich (EUR 570,2 Mio.) und Deutschland (EUR 523,0 Mio.) vertreten.

Durch den Verkauf von drei Büroimmobilien, darunter Panta Rhei in Düsseldorf (Closing erfolgte zum Jahresende), und der Umgliederung von zwei Büroimmobilien im Zuge eines Refurbishments in Projektentwicklungen reduzierte sich per 31. Dezember 2020 die vermietbare Fläche auf 940.303 m² (31. Dezember 2019: 1.035.844 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q4 2020: EUR 34,2 Mio.) wies das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,0% bzw. von 5,4% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.400,8 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 5,2% bzw. 5,7% auf Basis der Mietvorschreibung. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich auf 93,7% (31. Dezember 2019: 95,3%), die Büros der Marke myhive waren zu 93,0% vermietet. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergab sich eine Leerstandsquote von 5,5% (31. Dezember 2019: 4,2%). Trotz des herausfordernden Marktumfelds lag die Vermietungsleistung im Bürobereich mit rund 155.000 m² um 3,5% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Rund 42.500 m² entfielen auf Neuvermietungen sowie 112.500 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfielen 23,9% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 3,8% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* betrug per 31. Dezember 2020 4,4 Jahre (31. Dezember 2019: 4,6 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Büro

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen¹):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
16	13	14	16	12	27	1

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

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Büroportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): myhive Warsaw Spire (Warschau), FLOAT (Düsseldorf), myhive am Wienerberg inklusive Twin Towers (Wien), trivago Campus (Düsseldorf), City Tower Vienna (Wien), Na Příkopě 14 (Prag), Cluster Produktionstechnik (Aachen), BBC Gamma (Prag), myhive Átrium Park (Budapest) und myhive S-Park (Bukarest). Eine Übersicht über die IMMOFINANZ-Büroimmobilien finden Sie unter www.immofinanz.com/de/buroimmobilien/burosuche.

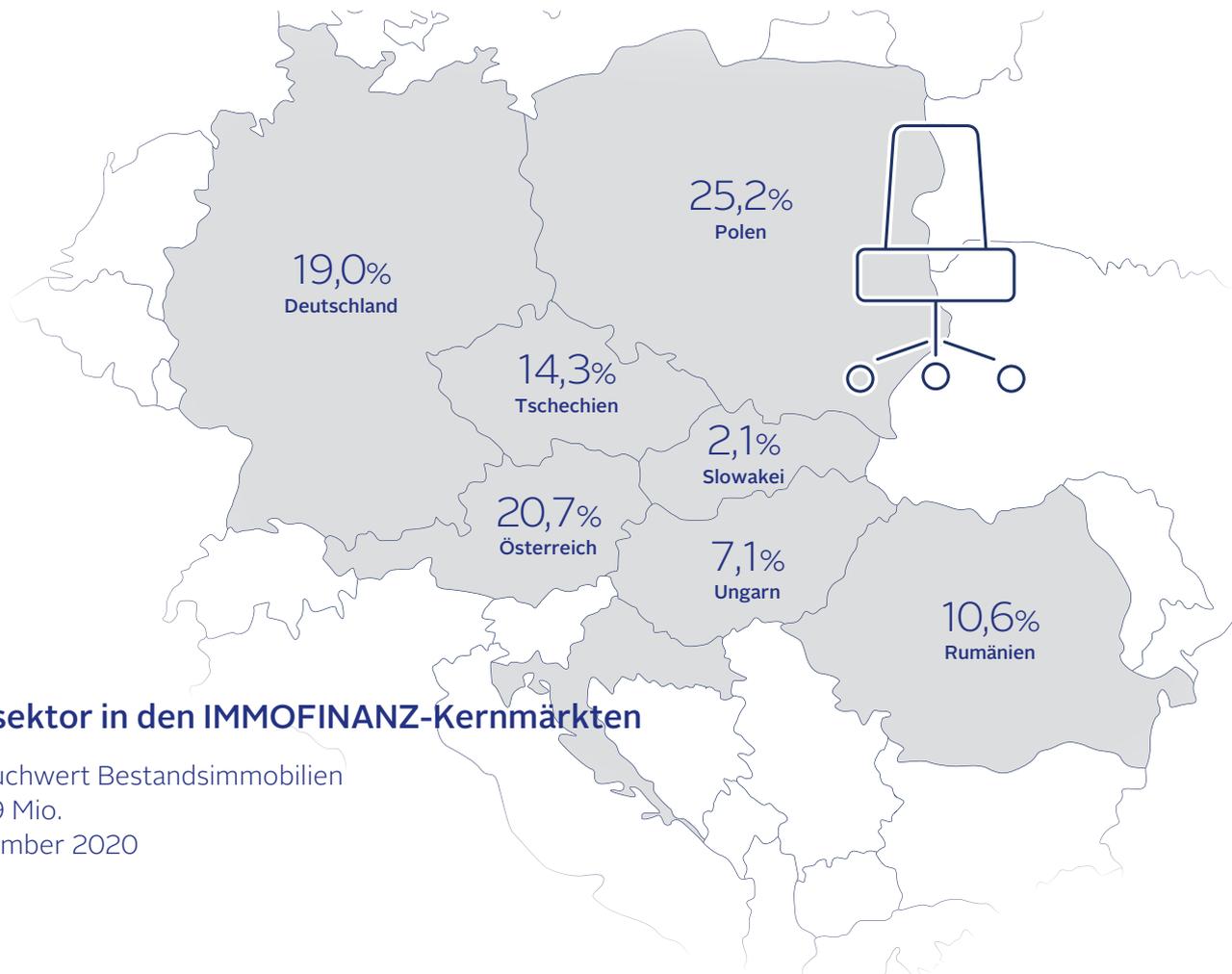
Kennzahlen Bestandsimmobilien Büro nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	47	2.749,9	100,0	940.303	881.295	93,7
davon myhive	21	1.400,8	50,9	490.910	456.591	93,0

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	34,2	5,0 (5,4)	1.179,9	1,1	1,6	42,9
davon myhive	18,1	5,2 (5,7)	652,5	1,2	1,8	46,6

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

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



Der Bürosektor in den IMMOFINANZ-Kermärkten

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
EUR 2.749,9 Mio.
per 31. Dezember 2020

Polen

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	694,1
Buchwert in %	25,2
Vermietbare Fläche in m ²	232.698
Vermietungsgrad in %	94,8
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	9,6
Bruttorendite in %	5,6

Österreich

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	570,2
Buchwert in %	20,7
Vermietbare Fläche in m ²	154.494
Vermietungsgrad in %	94,0
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	5,5
Bruttorendite in %	3,9

Deutschland

Anzahl der Immobilien	3
Buchwert in MEUR	523,0
Buchwert in %	19,0
Vermietbare Fläche in m ²	94.059
Vermietungsgrad in %	99,3
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	5,1
Bruttorendite in %	3,9

Tschechien

Anzahl der Immobilien	7
Buchwert in MEUR	391,9
Buchwert in %	14,3
Vermietbare Fläche in m ²	122.509
Vermietungsgrad in %	94,5
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	4,2
Bruttorendite in %	4,3

Rumänien

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	290,4
Buchwert in %	10,6
Vermietbare Fläche in m ²	182.046
Vermietungsgrad in %	88,5
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	5,1
Bruttorendite in %	7,0

Ungarn

Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	194,5
Buchwert in %	7,1
Vermietbare Fläche in m ²	102.891
Vermietungsgrad in %	97,1
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	3,1
Bruttorendite in %	6,5

Slowakei

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	58,2
Buchwert in %	2,1
Vermietbare Fläche in m ²	35.612
Vermietungsgrad in %	82,9
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	1,1
Bruttorendite in %	7,4

Weitere Länder¹

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	27,6
Buchwert in %	1,0
Vermietbare Fläche in m ²	15.995
Vermietungsgrad in %	99,0
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	0,5
Bruttorendite in %	7,0

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	47
Buchwert in MEUR	2.749,9
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	940.303
Vermietungsgrad in %	93,7
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	34,2
Bruttorendite in %	5,0

¹ Kroatien

Bestandsimmobilien Einzelhandel

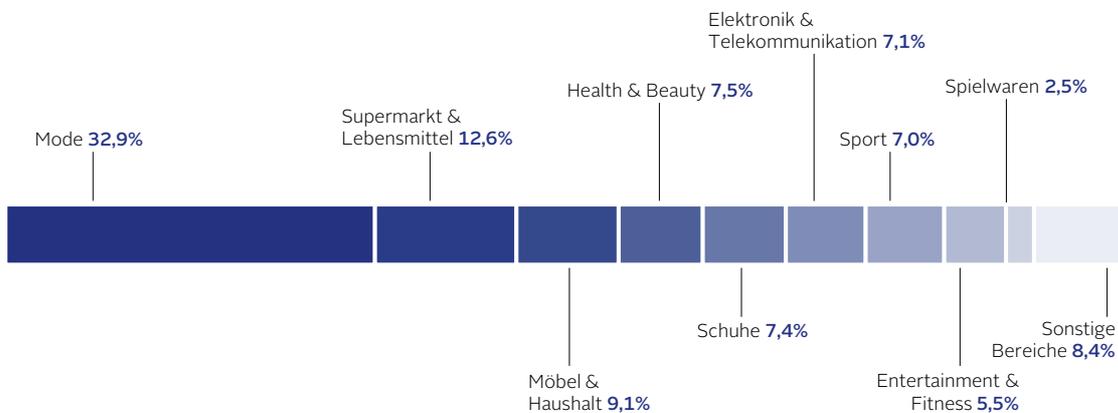
Der Buchwert der 105 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich belief sich per 31. Dezember 2020 auf EUR 1.671,1 Mio. (31. Dezember 2019: 100 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.672,9 Mio.) und umfasste somit 37,7% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 50,2% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 4. Quartal 2020. Die regional größten Märkte waren Rumänien mit EUR 321,3 Mio., Polen mit EUR 283,6 Mio. und die Slowakei mit EUR 265,5 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.001,7 Mio. und eine Bruttorendite von 8,4% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,5%. Die VIVO! Shopping Center hatten einen Buchwert von EUR 658,6 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 8,2% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,4%.

Die vermietbare Fläche betrug 1.013.157 m² (31. Dezember 2019: 955.039 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q4 2020: EUR 34,6 Mio.) wies das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 8,3% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,5% auf. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich lag per 31. Dezember 2020 bei unverändert hohen 98,1% (31. Dezember 2019: 98,3%); die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! waren zu 98,6% bzw. 97,3% voll vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf rund 460.900 m². Davon entfielen rund 22.500 m² auf Neuvermietungen und 438.400 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge. Diese Verlängerungen erfolgten vor allem als Gegenleistung für die von der IMMOFINANZ an die Mieter gewährten temporären Unterstützungen während der Lockdown-Phasen.

Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld geschaffen. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 4,2% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT* betrug per 31. Dezember 2020 3,9 Jahre (31. Dezember 2019: 3,8 Jahre).

Branchenmix – Einzelhandel

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien per 31. Dezember 2020



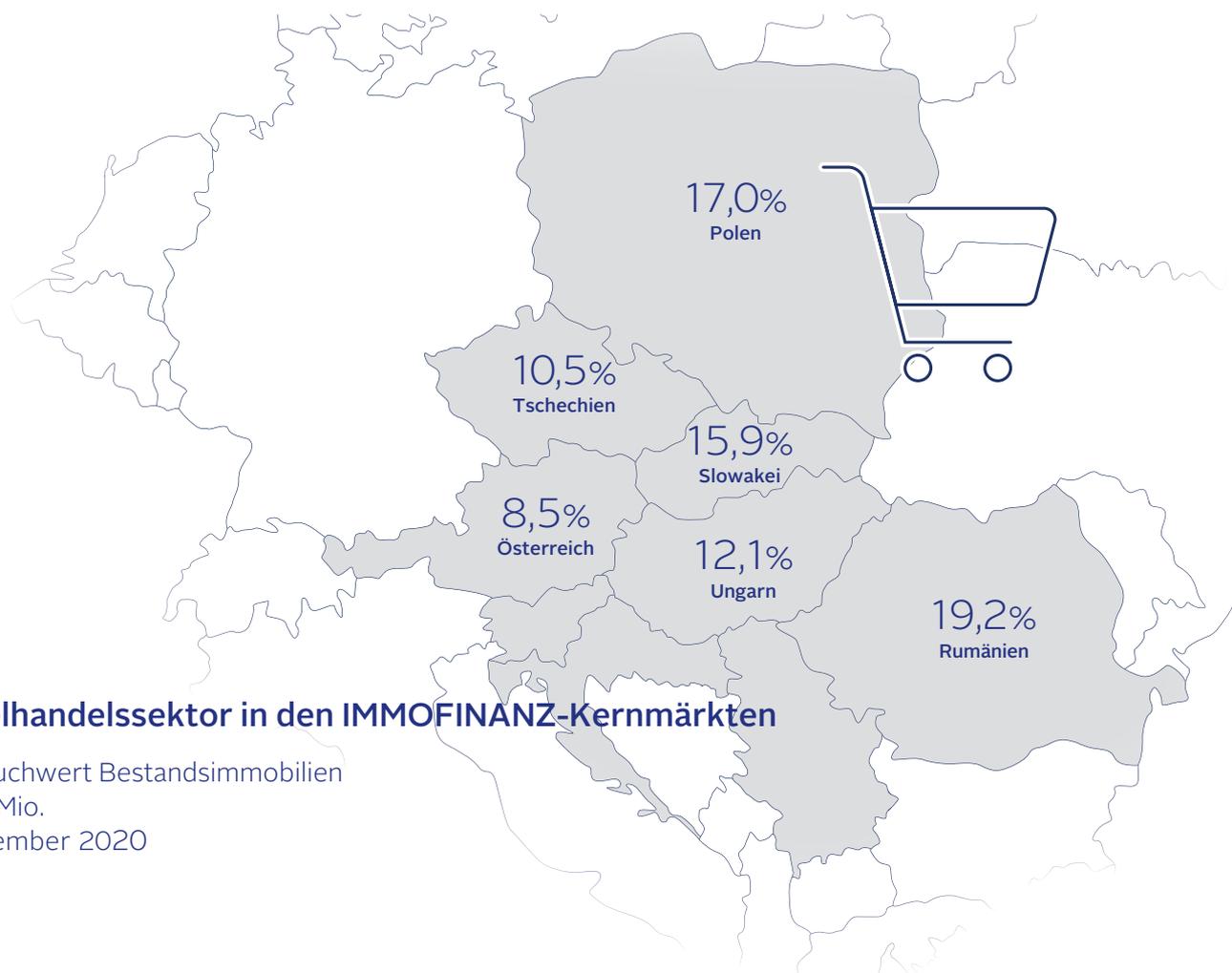
Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Einzelhandel

Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen¹):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
12	12	13	14	18	30	2

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

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



Der Einzelhandelssektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
EUR 1.671,1 Mio.
per 31. Dezember 2020

Rumänien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	321,3
Buchwert in %	19,2
Vermietbare Fläche in m ²	151.929
Vermietungsgrad in %	98,9
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	6,9
Bruttorendite in %	8,6

Polen

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	283,6
Buchwert in %	17,0
Vermietbare Fläche in m ²	185.619
Vermietungsgrad in %	98,5
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	5,7
Bruttorendite in %	8,0

Slowakei

Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	265,5
Buchwert in %	15,9
Vermietbare Fläche in m ²	152.442
Vermietungsgrad in %	95,6
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	5,0
Bruttorendite in %	7,5

Ungarn

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	201,9
Buchwert in %	12,1
Vermietbare Fläche in m ²	135.378
Vermietungsgrad in %	97,9
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	4,1
Bruttorendite in %	8,0

Tschechien

Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	175,5
Buchwert in %	10,5
Vermietbare Fläche in m ²	110.897
Vermietungsgrad in %	97,9
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	2,7
Bruttorendite in %	6,1

Österreich

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	142,2
Buchwert in %	8,5
Vermietbare Fläche in m ²	72.543
Vermietungsgrad in %	99,4
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	2,4
Bruttorendite in %	6,6

Weitere Länder¹

Anzahl der Immobilien	27
Buchwert in MEUR	281,1
Buchwert in %	16,8
Vermietbare Fläche in m ²	204.349
Vermietungsgrad in %	99,0
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	8,0
Bruttorendite in %	11,3

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	105
Buchwert in MEUR	1.671,1
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	1.013.157
Vermietungsgrad in %	98,1
Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	34,6
Bruttorendite in %	8,3

¹ Slowenien, Serbien, Kroatien

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): VIVO! Cluj-Napoca (Rumänien), VIVO! Bratislava (Slowakei), VIVO! Lublin (Polen), VIVO! Constanța (Rumänien), VIVO! Baia Mare (Rumänien), VIVO! Stalowa Wola (Polen), VIVO! Hostivař (Tschechien), VIVO! Piła (Polen), VIVO! Krosno (Polen) und STOP SHOP Třebíč (Tschechien). Eine Übersicht über die IMMOFINANZ-Einzelhandelsimmobilien finden Sie unter www.immofinanz.com/de/retail/retail-suche.

Kennzahlen Bestandsimmobilien Einzelhandel nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	105	1.671,1	100,0	1.013.157	994.291	98,1
davon VIVO!/ Shopping Center	10	658,6	39,4	314.106	305.506	97,3
davon STOP SHOP/ Retail Park	93	1.001,7	59,9	688.750	679.090	98,6

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	34,6	8,3 (8,5)	594,8	1,4	2,0	35,6
davon VIVO!/ Shopping Center	13,4	8,2 (8,4)	152,5	1,4	1,9	23,2
davon STOP SHOP/ Retail Park	21,0	8,4 (8,5)	442,3	1,5	2,0	44,2

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

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

Projektentwicklungen

Per 31. Dezember 2020 wiesen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 358,6 Mio. auf. Das sind 7,2% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2019: EUR 199,4 Mio. bzw. 3,9%). Davon entfielen EUR 300,8 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 57,9 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Darunter waren etwa vier STOP SHOP Projekte. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung belief sich auf EUR 391,1 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 162,8 Mio. bzw. EUR 96,7 Mio.

Als Folge der Covid-19-Pandemie kam es zu Verzögerungen im Baufortschritt bei Projektentwicklungen. Im Berichtsjahr wurde der Ende März 2020 eröffnete und voll vermietete STOP SHOP Siedlce aus den Projektentwicklungen in die Bestandsimmobilien umgegliedert.

Die aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungstätigkeit

Deutschland

Im Düsseldorfer Medienhafen entsteht mit dem myhive Medienhafen das deutschlandweit erste Bürogebäude dieser Marke inklusive der flexiblen myhive-Produkte. Das Hochhaus ist als Multi-Tenant-Gebäude konzipiert und wird rund 21.000 m² vermietbare Fläche auf 16 Geschoßen umfassen, geplanter Fertigstellungstermin ist im 3. Quartal 2021.

Österreich

Die zwei aktiven Projektentwicklungen per 31. Dezember 2020 betrafen die Modernisierung bestehender Büroimmobilien am Standort myhive am Wienerberg mit rund 12.500 m² und myhive Ungargasse im dritten Wiener Bezirk mit rund 17.200 m² Gesamtnutzfläche, das im 4. Quartal 2020 im Wesentlichen fertiggestellt wurde. Die Umgliederung der myhive Ungargasse in Bestandsimmobilien erfolgt 2021.

Ungarn

Auch in Budapest erfolgt die Modernisierung eines bestehenden Bürogebäudes. Mit der Fertigstellung wird im 2. Halbjahr 2021 gerechnet.

Rumänien

Am Bukarester Bürostandort IRIDE Business Park wurden die Gebäude IRIDE 18 und 19 modernisiert und in das Konzept der Marke myhive integriert. Die Fertigstellung der Bürogebäude über rund 10.000 m² bzw. 18.000 m² vermietbare Fläche erfolgte im Wesentlichen im 4. Quartal 2020, die Umgliederung in Bestandsimmobilien erfolgt 2021.

Kroatien

In der kroatischen Stadt Kaštela ist die Entwicklung eines neuen Retail Parks der Marke STOP SHOP geplant. Dieses Fachmarktzentrum wird rund 6.800 m² vermietbare Fläche mit 220 Parkplätzen umfassen. Der Baustart wird im Herbst 2021 erfolgen, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.

Projektentwicklungen nach Kernmärkten

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Yield nach Fertigstellung in % ¹
Österreich	2	96,5	32,1	0,2	25.871	96,7	4,1	4,2
Deutschland	1	94,0	31,2	40,8	21.707	162,8	5,9	4,3
Ungarn	1	65,3	21,7	13,6	34.218	78,9	6,3	7,9
Rumänien	2	38,5	12,8	3,0	27.790	41,5	3,7	8,8
Weitere Länder ²	1	6,5	2,2	4,6	6.763	11,0	1,0	8,6
Aktive Projekte	7	300,8	100,0	62,2	116.349	391,1	20,8	5,7
Projekte in Vorbereitung	8	57,9						
IMMOFINANZ	15	358,6						

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

² Kroatien

Pipelineprojekte

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. Dezember 2020 wiesen sie einen Buchwert von EUR 191,8 Mio. auf (31. Dezember 2019: EUR 173,2 Mio.). Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte liegt auf Rumänien (EUR 98,9 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 31. Dezember 2020 EUR 168,4 Mio. (inklusive aktivierter Nutzungsrechte auf Erbbaurechte) und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2019: EUR 154,6 Mio.). Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne und es wird eine zeitnahe Veräußerung angestrebt. Details siehe Kapitel 4.9 im Konzernabschluss.

Immobilienbewertung

Die IMMOFINANZ erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) und lässt ihre Immobilien regelmäßig durch unabhängige Experten neu bewerten. Diese externe Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres und entspricht den EPRA-Empfehlungen (EPRA Best Practices Policy Recommendations) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS.

In die Bewertung fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieterlöse, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Des Weiteren werden externe Faktoren wie die Entwicklung des regionalen und allgemeinen Marktumfelds, der Wirtschaft und des Finanzierungsumfelds berücksichtigt. Mit 31. Dezember 2020 hat CBRE nahezu das gesamte Immobilienportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von rund EUR 5 Mrd. bewertet. Auf die interne Immobilienbewertung entfallen 0,9%.

Entwicklung der Immobilienbewertung 2020

Die Covid-19-Pandemie wirkte sich negativ auf die Bewertung des Immobilienvermögens aus, insgesamt belaufen sich die Neubewertungen auf EUR -166,5 Mio., nachdem diese im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch deutlich positiv waren (2019: EUR 193,3 Mio.). Vom externen Gutachter CBRE wurden dabei leicht gestiegene Marktrenditen (Anstieg bis zu 50 Basispunkte im Segment Retail) sowie geänderte Annahmen hinsichtlich Wiedervermietung im Portfolio reflektiert.

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien beläuft sich auf EUR -156,6 Mio. (2019: EUR 195,9 Mio.). Die Abwertung entspricht rund 3,5% des Buchwerts der Bestandsimmobilien per 31. Dezember 2020. Einzelhandelsobjekte wurden um EUR 71,0 Mio. abgewertet (4,3% der Buchwerte) und Bürogebäude um EUR 89,1 Mio. (3,2% der Buchwerte). Im Einzelhandelsbereich waren vor allem die VIVO! Shopping Center in Rumänien und Polen von überwiegend pandemiebedingten Abwertungen betroffen, im Bürobereich resultieren negative Bewertungseffekte ebenfalls überwiegend aus leichten Renditeanstiegen in diesen beiden Ländern. Dem standen positive Bewertungseffekte vor allem bei Bürogebäuden in Deutschland gegenüber.

Entwicklung der Immobilienbewertung like-for-like

Eine Like-for-like-Betrachtung – also zwecks Vergleichbarkeit um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für 2020 einen Bewertungseffekt in Höhe von EUR -145,6 Mio. (2019: EUR 122,7 Mio.).

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2020 in MEUR
Österreich	21	656,4	15,2	-8,1
Deutschland	4	530,4	12,3	2,0
Polen	22	949,0	22,0	-68,0
Tschechien	18	540,7	12,5	-1,6
Ungarn	20	396,5	9,2	-9,4
Rumänien	13	611,7	14,2	-45,4
Slowakei	20	323,7	7,5	-8,4
Weitere Länder	27	304,9	7,1	-6,7
IMMOFINANZ	145	4.313,1	100,0	-145,6

¹ 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 like-for-like nach Assetklassen

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2020 in MEUR
Büro	46	2.709,6	62,8	-74,7
davon myhive	20	1.360,5	31,5	-58,7
Einzelhandel	98	1.596,1	37,0	-70,8
davon VIVOI/Shopping Center	10	658,6	15,3	-59,9
davon STOP SHOP/Retail Park	87	933,0	21,6	-10,6
Sonstige	1	7,4	0,2	-0,1
IMMOFINANZ	145	4.313,1	100,0	-145,6

¹ 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.

myhive Ungargasse

Wien | AT | ca. 17.200 m² vermietbare Fläche



Finanzierung

Finanzierungsstrategie und weitere Optimierung der Kapitalstruktur

Die Finanzierungsstrategie der IMMOFINANZ ist auf eine jederzeit ausreichende Liquidität, eine ausgewogene Kapitalstruktur und Fälligkeit sowie eine Optimierung der Finanzierungskosten ausgelegt. Die bestmögliche Strukturierung der Fremdfinanzierungen hat eine hohe Relevanz und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung der Immobilien zu den entscheidendsten Faktoren für das Gesamtergebnis der IMMOFINANZ.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2020 wurden Finanzierungen mit einem Volumen von EUR 925,2 Mio. abgeschlossen. Das entspricht rund 29,2% der gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns per 31. Dezember 2020 und betrifft sowohl Verlängerungen als auch Neufinanzierungen.

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* beliefen sich zum 31. Dezember 2020 auf EUR 3,2 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 2,8 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) stiegen auf EUR 1.051,4 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 345,1 Mio.), was vor allem auf die im Juli durchgeführten Kapitalmaßnahmen und die Emission einer Benchmark-Anleihe zurückzuführen ist. Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag somit bei EUR 2,1 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 2,5 Mrd.).

Per Ende März 2020 hat die IMMOFINANZ AG eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Diese kann bis zum 31. März 2022 optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität. Zum Berichtsstichtag wurde diese Konzernkreditlinie nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

Kapitalerhöhung und Platzierung einer nachrangigen Pflichtwandelanleihe

Zur Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft und der relevanten Kennzahlen für das bestehende Investment-Grade-Rating setzte die IMMOFINANZ im Juli 2020 erfolgreich eine Aktienplatzierung und die Emission einer Pflichtwandelanleihe um. Die Bruttoemissionserlöse betragen EUR 356,1 Mio.

Insgesamt wurden im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) unter Ausschluss des Bezugsrechts 15.418.824 Stück Aktien bei institutionellen Anlegern platziert. Das Grundkapital wurde dabei um 11.208.526 Stück Aktien auf 123.293.795 Stück erhöht, 4.210.298 Stück eigene Aktien wurden veräußert. Die Platzierung erfolgte zu EUR 15,31 pro Aktie ohne Abschlag zum Börsenschlusskurs und führte insgesamt zu einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 236,1 Mio.

Weiters hat die IMMOFINANZ im Rahmen eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 120,0 Mio. bei institutionellen Anlegern platziert. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit EUR 17,1472 festgelegt und entspricht einem 12,0%-Aufschlag auf den Bezugspreis der Aktien bei der Platzierung. Die Laufzeit beträgt drei Jahre mit einem Kupon von 4,0% p. a., jeweils zahlbar nachträglich am 23. Jänner und 23. Juli jeden Jahres. Die nachrangige Pflichtwandelanleihe ist somit anfänglich in 6.998.228 Stück IMMOFINANZ-Aktien wandelbar und wird sowohl gemäß IFRS als auch von der Ratingagentur Standard & Poor's als Eigenkapital eingestuft.

Emission einer Benchmark-Anleihe

Im Oktober 2020 platzierte die IMMOFINANZ bei institutionellen Investoren eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Benchmark-Volumen von EUR 500 Mio., einer Laufzeit von sieben Jahren und einem fixen Kupon von 2,5% p. a. Der Nettoerlös aus der Begebung der Anleihe wird für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten, zur Nutzung von wertschöpfenden Wachstumschancen und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

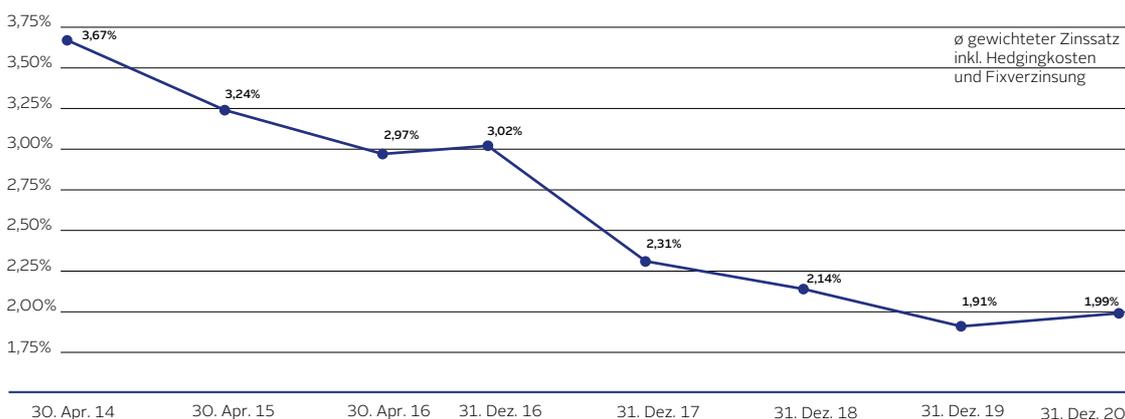
* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 77,1 Mio.; inklusive IFRS 5

Robuste Bilanzstruktur

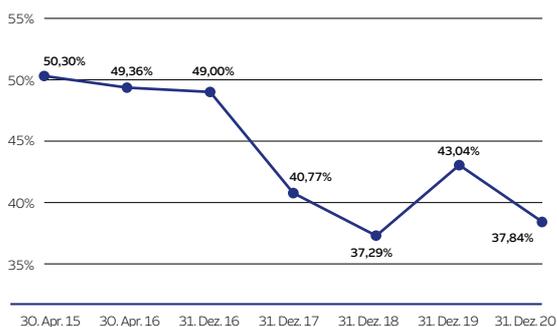
Die IMMOFINANZ verfügte per 31. Dezember 2020 über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 45,1% (31. Dezember 2019: 46,0%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 37,8% (31. Dezember 2019: 43,0%).

Die Kennzahl Netto-LTV setzt die Buchwerte der Finanzierungen abzüglich liquider Mittel ins Verhältnis zur Summe der Buchwerte der Immobilien und dem EPRA NAV für die rund 19,5 Mio. Stück gehaltenen Aktien an der S IMMO AG (S IMMO).

Entwicklung der durchschnittlichen Finanzierungskosten



Entwicklung des Netto-LTV



Berechnung Netto-LTV per 31. Dezember 2020

Werte in TEUR

Buchwerte der Finanzierungen ¹	3.170.916,0
- Liquide Mittel ²	1.051.417,5
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.119.498,5
Buchwerte der Immobilien ³ & EPRA NAV der S IMMO ⁴	5.601.469,0
Netto-LTV in %	37,8

¹ Inklusive IFRS-5-Werte, exklusive IFRS-16-Werte

² Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

³ Exklusive Right of Use, Werte gemäß IFRS 16

⁴ 19,5 Mio. Stück Aktien der S IMMO zum EPRA NAV von EUR 24,32 pro Aktie per 31. Dezember 2020

Finanzierungskosten konstant

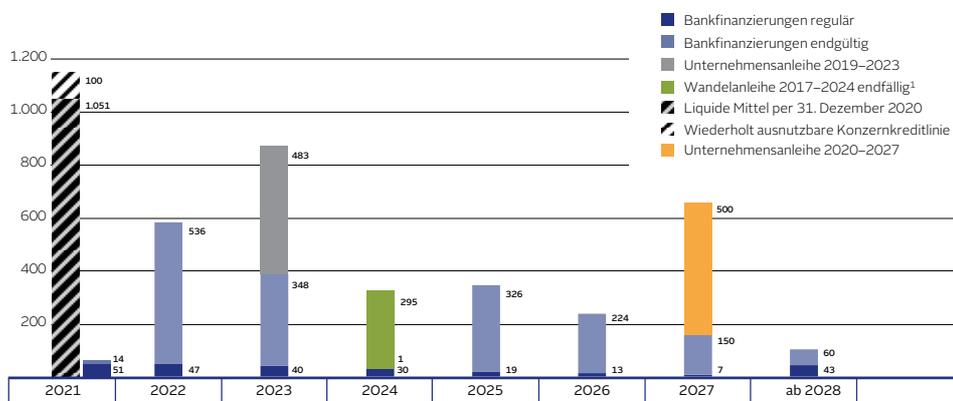
Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ beliefen sich per 31. Dezember 2020 inklusive Derivate auf 1,99% p. a. (31. Dezember 2019: 1,91% p. a.). Die Hedging-Quote lag stabil bei 88,6% (31. Dezember 2019: 90,7%).

Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag Ende Dezember 4,25 Jahre (2019: 4,0 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2020, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2021 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 31. Dezember 2020 auf lediglich EUR 14,2 Mio. Zwecks weiterer Optimierung des Fälligkeitsprofils steht die IMMOFINANZ in laufenden Gesprächen mit ihren finanzierenden Banken hinsichtlich einer vorzeitigen Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen, speziell für das Geschäftsjahr 2022.

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2020

in MEUR



¹ Wandelanleihe 2017-2024 per 31. Dezember 2020 nicht im Geld. Dargestellt in 2024 aufgrund Endfälligkeit; hat eine Put-Option der Anleiheninhaber am 22. Jänner 2022

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen waren zum 31. Dezember 2020 EUR 1.482,8 Mio. bzw. 28,9% (31. Dezember 2019: EUR 1.434,0 Mio. bzw. 27,3%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Inklusive der ebenfalls unbelasteten Aktien der S IMMO (bewertet zum EPRA NAV) erhöht sich dieser Wert auf EUR 1.957,1 Mio. bzw. 34,9%.

Aufteilung unbelastete Immobilien nach Assetklassen

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 1.482,8



Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die ausschließlich in Euro denominierten Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. Dezember 2020 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

<u>Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten</u>	<u>Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.12.2020</u>	<u>Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in %¹</u>
Wandelanleihen ²	291.055,3	1,50
Unternehmensanleihe	978.050,6	2,56
Bankverbindlichkeiten ³	1.901.810,1	1,77
IMMOFINANZ	3.170.916,0	1,99

¹ Auf Basis nomineller Restschuld exklusive Pflichtwandelanleihe

² Wandelanleihe 2017–2024 (Kuponreduktion auf 1,5% nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings) mit EUR 294,5 Mio. sowie zukünftige Kuponzahlungen der Pflichtwandelanleihe 2020–2023, die als Fremdkapital kategorisiert sind.

³ Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2020 auf EUR 3.170,9 Mio.

Bankverbindlichkeiten

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um besicherte Immobilienfinanzierungen, die in der jeweiligen Objektgesellschaft als Kreditnehmerin abgeschlossen wurden. Damit sind sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesen Kreditfinanzierungen der jeweiligen Objektgesellschaft zuzurechnen. Die bestehenden Immobilienfinanzierungen inkludieren marktübliche Verpflichtungen zur Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen seitens der Objektgesellschaften. Bei diesen Finanzkennzahlen handelt es sich in der Regel um:

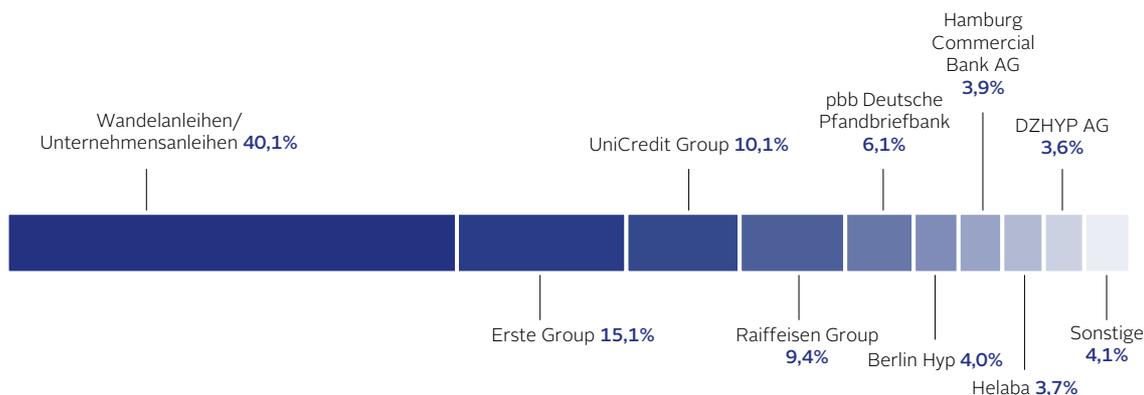
- Schuldendienstdeckungsgrad
- Verhältnis aushaftender Restschuld zu Marktwert (Loan-to-Value)

Durch die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Ausgangsbeschränkungen und gesetzlichen Restriktionen erfolgten beginnend mit März 2020 teilweise Schließungen der Objekte, vor allem im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Weiters wurden staatliche Hilfspakete zur Stützung der wirtschaftlichen Lage beschlossen, mit denen unter anderem Mietern das Recht zu einer Stundung von Mietzahlungen eingeräumt wurde.

Mietreduktionen können zu einer Nichteinhaltung von einzelnen Finanzkennzahlen führen, wobei die Banken im Fall der gleichzeitigen Nichterfüllung von vertraglich definierten und zugesicherten Heilungsmöglichkeiten durch den Kreditnehmer berechtigt sind, einzelne Kredite vorzeitig fällig zu stellen. Deshalb hat die IMMOFINANZ teilweise vorsorglich Vereinbarungen mit Banken zur Aussetzung der Einhaltung des Schuldendienstdeckungsgrads während der Covid-19-Pandemie abgeschlossen. Diese Aussetzungen umfassten per 31. Dezember 2020 in Summe ein Kreditvolumen von EUR 274,9 Mio. für Büroimmobilien in Ungarn sowie Einzelhandelsimmobilien in der Slowakei und in Tschechien. Die IMMOFINANZ steht in regelmäßigem Kontakt und Austausch mit den Banken und evaluiert die aktuelle Situation laufend.

Das Gesamtvolumen an abgeschlossenen Refinanzierungen, langfristigen Verlängerungen und Neufinanzierungen von Bankverbindlichkeiten belief sich im Berichtszeitraum auf EUR 425,2 Mio. (2019: EUR 798,1 Mio.). Auf die Assetklasse Büro entfielen dabei EUR 325,2 Mio. und auf die Assetklasse Einzelhandel EUR 100,0 Mio.

Finanzierungsquellen per 31. Dezember 2020



Derivate

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.459,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 1.694,1 Mio.). In Summe waren damit 88,6% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2019: 90,7%); 45,8% via Zinsderivate, weitere 42,8% waren Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

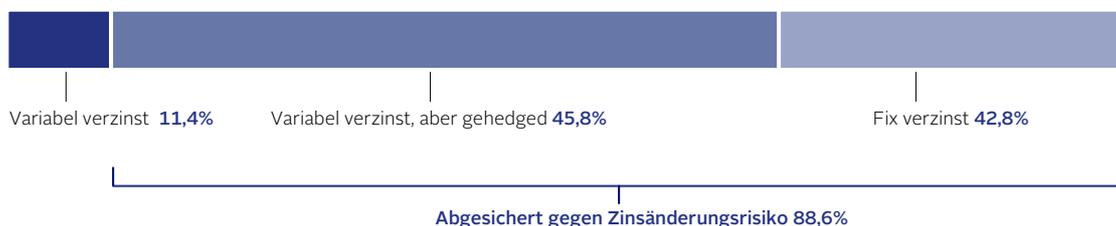
Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 31.12.2020 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz in %
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-29.840,1	1.459.580,4	0,14
IMMOFINANZ AG		-29.840,1	1.459.580,4	

¹ Inklusive IFRS 5 (Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte siehe Kapitel 4.9 im Konzernabschluss)

Durch den Einsatz von Zinsswaps werden variable gegen fixierte Zinszahlungen getauscht, sodass variabel verzinsten Verbindlichkeiten, die mit einem Zinsswap abgesichert sind, wirtschaftlich als fix verzinst anzusehen sind.

Die Zinssätze für die Diskontierung sowie die Berechnung der variablen Zahlungsströme basieren auf fristenkongruenten und am Markt feststellbaren Zinskurven pro Währung. Die ermittelten Marktwerte wurden gemäß IFRS 13 (International Financial Reporting Standard 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts) um ein CVA (Credit Value Adjustment) bzw. DVA (Debit Value Adjustment) korrigiert.

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 31. Dezember 2020



Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen belief sich per 31. Dezember 2020 auf EUR 1.397,3 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 797,2 Mio.). Dabei handelte es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 und einer Put-Option der Anleiheinhaber zum Nominale im Jahr 2022 (Wandlungspreis aktuell: EUR 21,3772), die im Juli 2020 emittierte nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2023 (Wandlungspreis aktuell: EUR 17,1472) sowie zwei Benchmark-Unternehmensanleihen, die im Jänner 2019 und im Oktober 2020 emittiert wurden.

	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 31.12.2019 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2020 in TEUR	Nominale per 31.12.2020 in TEUR
Unternehmensanleihe	XS1935128956	27.01.2023	2,63	500.000	-17.200	482.800
Unternehmensanleihe	XS2243564478	15.10.2027	2,50	0	500.000	500.000
Wandelanleihe	XS1551932046	24.01.2024 ¹	1,50 ²	297.200	-2.700	294.500
IMMOFINANZ			2,32	797.200	480.100	1.277.300
Pflichtwandelanleihe ³	AT0000A2HPN2	23.07.2023	4,00	0	120.000	120.000
IMMOFINANZ			n. a.	797.200	600.100	1.397.300

¹ Laufzeitende 2024; Put-Option der Anleiheinhaber per 24. Jänner 2022

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

³ Die Pflichtwandelanleihe stellt ein zusammengesetztes Finanzinstrument dar, das bei Zugang in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen ist. Als finanzielle Verbindlichkeit ist dabei die Verpflichtung zu laufenden Zinszahlungen zu berücksichtigen. Die Verpflichtung zur Wandlung stellt hingegen eine Eigenkapitalkomponente dar.

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

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

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 31.12.2020 in %
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 60,0	39,0
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 45,0	15,6
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0	375,2

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

Geschäftsentwicklung

Nachdem die IMMOFINANZ operativ sehr gut ins Geschäftsjahr 2020 gestartet war, wurde die Geschäftsentwicklung ab Ende des 1. Quartals 2020 von der Covid-19-Pandemie beeinflusst. Die Mieterlöse stiegen im Geschäftsjahr 2020 infolge des starken Portfoliowachstums in der zweiten Jahreshälfte 2019 um 3,1% auf EUR 288,6 Mio. Ein krisenbedingter Anstieg der Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management führte allerdings zu deutlich höheren Immobilienaufwendungen. Das Ergebnis aus Asset Management konnte dennoch mit EUR 206,4 Mio. auf Vorjahresniveau gehalten werden. Die Pandemie wirkte sich auch negativ auf die Bewertung des Immobilienvermögens aus. Insgesamt belaufen sich die Neubewertungen auf EUR -166,5 Mio., nachdem diese im Jahr davor deutlich positiv gewesen waren (2019: EUR 193,3 Mio.). Diese Abwertung entspricht rund 3,2% des gesamten Immobilienportfolios. Infolge des anhaltenden Kursrückgangs der S IMMO-Aktie im Jahr 2020 wurde der Buchwert der Beteiligung um EUR 88,6 Mio. auf EUR 363,6 Mio. abgewertet. Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR -165,9 Mio.

Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern und inklusive Dividende der S IMMO) liegt mit EUR 126,1 Mio. um 0,6% über dem Vergleichswert des Vorjahres in Höhe von EUR 125,3 Mio. Das entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 1,13 nach EUR 1,18 (herangezogene Aktienanzahl siehe Tabelle auf nächster Seite). In diesen FFO-1-Berechnungen sind die Zinsabgrenzungen für einmal jährliche Kuponzahlungen von Anleihen bereits inkludiert. So wurde in der Berechnung für 2020 eine Zinsabgrenzung für die im Oktober begebene Anleihe 2020–2027 in Höhe von EUR -2,6 Mio. berücksichtigt. Die erste jährliche Kuponzahlung für diese Anleihe erfolgt am 15. Oktober 2021. In der Berechnung des FFO 1 für 2019 wurden die künftigen Zinszahlungen der im Jänner 2019 begebenen Anleihe berücksichtigt. Die erste Kuponzahlung erfolgte hier erst im Jänner 2020.

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	GuV 2020	Anpassungen	FFO 2020	FFO 2019
Ergebnis aus Asset Management	206.438	57	206.495	207.762
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	7.934	-7.934	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-24.173	24.173	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	2.659	-550	2.109	3.097
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48.909	8.622	-40.287	-42.896
Operatives Ergebnis	143.949	24.368	168.317	167.963
Sonstiges Bewertungsergebnis	-156.599	156.599	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-12.650	180.967	168.317	167.963
Finanzierungsaufwand	-63.990			
Finanzierungsertrag	2.209			
Wechselkursveränderungen	-1.937			
Sonstiges Finanzergebnis	-14.560			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-69.496			
Finanzergebnis	-147.774	94.489	-53.285	-44.165
FFO 1 vor Steuern (exklusive S IMMO)			115.032	123.798
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exklusive S IMMO) in EUR			1,03	1,16
Dividenden von S IMMO			13.650	13.650
FFO 1 vor Steuern (inklusive S IMMO)			128.682	137.448
FFO 1 je Aktie vor Steuern (inklusive S IMMO) in EUR			1,15	1,29
Unter Berücksichtigung der Zinsabgrenzung Anleihen				
FFO 1 vor Steuern (inklusive S IMMO)			128.682	137.448
Zinsabgrenzung Anleihe 2019–2023			0	-12.118
Zinsabgrenzung Anleihe 2020–2027			-2.603	n. a.
FFO 1 vor Steuern angepasst nach der Zinsabgrenzung (inklusive S IMMO)			126.079	125.330
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach der Zinsabgrenzung (inklusive S IMMO) in EUR			1,13	1,18
Anzahl der Aktien (laut EPS-Berechnung) für die Berechnung			111.595.279	106.567.143

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	2020	2019
Mieterlöse	288.623	279.879
Ergebnis aus Asset Management	206.438	207.339
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	7.934	-5.079
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-24.173	-12.377
Sonstige betriebliche Erträge	2.659	6.156
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48.909	-46.144
Operatives Ergebnis	143.949	149.895
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-156.599	195.683
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-12.650	345.578
Finanzergebnis	-147.774	4.473
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-160.424	350.051
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-165.883	347.517
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	4.602
Konzernergebnis	-165.883	352.119

Die Mieterlöse verbesserten sich 2020 um 3,1% oder EUR 8,7 Mio. auf EUR 288,6 Mio. Dies ist vor allem auf die in der zweiten Jahreshälfte 2019 erfolgten Zukäufe und Fertigstellungen von Immobilien zurückzuführen.

Die Covid-19-Pandemie führte zu einem deutlichen Anstieg der Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management auf EUR 29,2 Mio. (2019: EUR 2,2 Mio.). Die Instandhaltungen und die Aufwendungen für Immobilienmarketing sanken hingegen auf EUR 14,4 Mio. (2019: EUR 21,6 Mio.) bzw. EUR 5,4 Mio. (2019: EUR 8,3 Mio.) und reflektieren damit die unmittelbar mit Beginn der Krise gesetzten Maßnahmen zur Kostensenkung und Liquiditätssicherung. Insgesamt liegen die Immobilienaufwendungen mit EUR 71,9 Mio. um 25,1% über dem Vorjahresniveau (2019: EUR 57,4 Mio.). Bereinigt um die Effekte im Zusammenhang mit Forderungsabschreibungen sanken diese im Periodenvergleich allerdings um 22,8% auf EUR 42,7 Mio.

Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 206,4 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres (2019: EUR 207,3 Mio.). Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen stieg auf EUR 7,9 Mio. (2019: EUR -5,1 Mio.), wobei sich vor allem der profitable Verkauf einer Büroimmobilie in Düsseldorf und die damit einhergehende Neubewertung positiv auswirkten. Im Gesamtjahr wurden Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 109,8 Mio. abgeschlossen (Asset und Share Deals), wobei die größten Transaktionen je eine Büroimmobilie in Düsseldorf und Warschau sowie ein Grundstück in Rumänien waren.

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung beträgt EUR -24,2 Mio. (2019: EUR -12,4 Mio.). Dies ist auf die Neubewertung von in Bau befindlichen Immobilien zurückzuführen, die mit EUR -21,2 Mio. (2019: EUR 1,5 Mio.) auch einen durch Covid-19 bedingten Anstieg der Markttrenditen sowie höhere Kosten bei einzelnen Projekten reflektiert.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 6,0% auf EUR 48,9 Mio. (2019: EUR 46,1 Mio.). Der Anstieg der darin enthaltenen Personalaufwendungen ist auf eine Einmalzahlung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand der Gesellschaft zurückzuführen. Das operative Ergebnis liegt mit EUR 143,9 Mio. nur leicht unter jenem des Vorjahres (2019: EUR 149,9 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien drehte – aufgrund negativer Auswirkungen der Covid-19-Pandemie – auf EUR -156,6 Mio. (2019: EUR 195,9 Mio.). Die Abwertung entspricht rund 3,5% des Buchwerts der Bestandsimmobilien per 31. Dezember 2020. Einzelhandelsobjekte wurden um EUR 71,0 Mio. abgewertet (4,3% der Buchwerte) und Bürogebäude um EUR 89,1 Mio. (3,2% der Buchwerte). Weitere Details dazu im Kapitel Immobilienbewertung auf Seite 34.

Aufgrund dieses krisenbedingt negativen Bewertungsergebnisses liegt das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) trotz des soliden operativen Ergebnisses mit EUR -12,7 Mio. unter dem Vorjahreswert in Höhe von EUR 345,6 Mio.

Finanzergebnis und Steuern

Der Finanzierungsaufwand konnte mit EUR 64,0 Mio. trotz eines um rund 12% im Jahresvergleich gestiegenen Finanzierungsvolumens leicht unter das Vorjahresniveau gesenkt werden (2019: EUR 64,6 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging betragen 1,99% p. a. (31. Dezember 2019: 1,91%). Das sonstige Finanzergebnis von EUR -14,6 Mio. (2019: EUR -9,0 Mio.) resultiert überwiegend aus der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund der Niedrigzinsphase.

Infolge des anhaltenden Kursrückgangs der S IMMO-Aktie im Jahr 2020 lagen zum 31. Dezember 2020 objektive Hinweise auf eine Wertminderung der Beteiligung an der S IMMO vor. Aus diesem Grund wurde ein Wertminderungstest durchgeführt und der Buchwert der Beteiligung auf den Betrag in Höhe von EUR 363,6 Mio. abgewertet (entspricht EUR 18,65 Buchwert je S IMMO-Aktie). Im Periodenergebnis wurde daher ein Wertminderungsaufwand in Höhe von EUR 88,6 Mio. erfasst. Der Anteil am Ergebnis der S IMMO beläuft sich auf EUR 15,0 Mio. (2019: EUR 62,0 Mio.). Insgesamt betragen die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen somit EUR -69,5 Mio. (2019: EUR 78,4 Mio.). Davon entfallen EUR -73,1 Mio. auf die S IMMO (inklusive Fortentwicklung der stillen Reserven aus der Erstkonsolidierung in Höhe von EUR 0,6 Mio.). Das Finanzergebnis liegt somit bei EUR -147,8 Mio. (2019: EUR 4,5 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beträgt EUR -160,4 Mio. (2019: EUR 350,1 Mio.). Nach Ertragsteuern in Höhe von EUR -5,5 Mio. (2019: EUR -2,5 Mio.) liegt das Konzernergebnis bei EUR -165,9 Mio. (2019: EUR 352,1 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* (unverwässert) von EUR -1,50 (2019: EUR 3,37).

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %
Immobilienvermögen	4.680.351		4.985.257	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	358.640	76,2	199.439	83,6
Immobilienvorräte	619		868	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	168.382		154.622	
Sonstige Vermögenswerte	63.765	0,9	55.771	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	367.932	5,4	478.191	7,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	144.639	2,1	169.826	2,7
Liquide Mittel	1.047.085	15,3	341.161	5,3
Aktiva	6.831.413	100,0	6.385.135	100,0
Eigenkapital	3.083.707	45,1	2.937.145	46,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	291.056	4,3	285.807	4,5
Finanzverbindlichkeiten	2.916.051	42,7	2.580.381	40,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	188.958	2,8	197.667	3,1
Sonstige Verbindlichkeiten	89.370	1,3	108.849	1,7
Latente Steuerschulden	262.271	3,8	275.286	4,3
Passiva	6.831.413	100,0	6.385.135	100,0

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur, die im zurückliegenden Jahr durch Kapitalmaßnahmen weiter gestärkt wurde. Das Eigenkapital erhöhte sich durch die Platzierung von Aktien und einer Pflichtwandelanleihe im Juli 2020 auf EUR 3,1 Mrd. Die liquiden Mittel stiegen als Folge dieser Kapitalmaßnahmen und des im Oktober 2020 begebenen Benchmark-Bonds auf EUR 1,1 Mrd. Die Anleihen-Emission spiegelt sich auch im Anstieg der Finanzverbindlichkeiten auf insgesamt EUR 2,9 Mrd. (31. Dezember 2019: EUR 2,6 Mrd.) wider. Insgesamt verbesserte sich der Netto-Loan-to-Value auf 37,8% (2019: 43,0%). Die Eigenkapitalquote beträgt 45,1% (2019: 46,0%).

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,2 Mrd. und somit 76,2% der Aktiva. Dieses ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte aufgeteilt“. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die Zugänge betreffen überwiegend Erwerbe von Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Österreich, Tschechien und Kroatien, Investitionen in Büroimmobilien in Wien und den Kauf von Grundstücksreserven in Kroatien. Abgänge betrafen im Geschäftsjahr überwiegend Objekte in den Kernländern Deutschland, durch den Verkauf des Bürogebäudes Panta Rhei, Polen und Rumänien.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 367,9 Mio., davon entfallen EUR 363,6 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 18,65 (31. Dezember 2019: EUR 24,34). Wie oben beschrieben wurde die S IMMO-Beteiligung um EUR 88,6 Mio. abgewertet.

* Anzahl der berücksichtigten Aktien: 111.595.279 unverwässert für 2020 bzw. 107.387.703 verwässert für 2019

EPRA-Finanzkennzahlen

Die IMMOFINANZ ist Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA). Die EPRA ist der Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen mit Sitz in Brüssel. Sie sieht ihre Aufgaben darin, den europäischen öffentlichen Immobiliensektor zu fördern, zu entwickeln und zu vertreten. Dies soll durch die Bereitstellung von besseren Informationen für Investoren und Stakeholder, die aktive Beteiligung an öffentlichen und politischen Debatten, die Verbesserung des allgemeinen Arbeitsumfelds, die Förderung von Best Practices sowie durch den Zusammenhalt und die Stärkung der Immobilienbranche erreicht werden.

Mit den Best Practices Recommendations (EPRA BPR) hat die EPRA ein standardisiertes Rahmenwerk zur besseren Vergleichbarkeit von Immobiliengesellschaften über IFRS hinaus geschaffen. Im Rahmen umfassender Transparenz veröffentlicht die IMMOFINANZ detaillierte Angaben zu ihren EPRA-Finanzkennzahlen entsprechend dieser Empfehlungen (siehe auch www.epra.com). Zudem berichtet die Gesellschaft in ihrer nichtfinanziellen Erklärung (ab Seite 65) weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange unter Berücksichtigung der Prinzipien und Kriterien des Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung „EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Third Version September 2017“ der EPRA.

EPRA Nettovermögenswert

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

Die Kennzahlen werden entsprechend der EPRA 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 das Geschäftsjahr 2020 als auch für die 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.

Net Asset Value (NAV) und Triple Net Asset Value (NNNAV)

Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Eigenkapitals auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren so einen Überblick über die nachhaltige Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Bei der Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso berücksichtigt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Die stillen Reserven sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten, die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass diese Gewinne oder Verluste zum Bilanzstichtag noch hypothetisch sind. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt. Gemäß dem EPRA-Konzept des NAV sind darüber hinaus die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen, die bei einem Verkauf dieser Vermögenswerte anfallen würden, hinzuzurechnen. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

Bei der Berechnung des EPRA NNNAV wird die Korrektur um die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die bei der Berechnung des NAV vorgenommen worden ist, wieder zurückgenommen. Weiters werden die Finanzverbindlichkeiten auf ihren beizulegenden Zeitwert umgewertet. Latente Steuern, die bei einer geplanten Veräußerung anfallen würden, werden abgezogen. Während in Asset Deals die latenten Steuern in aller Regel vollumfänglich anfallen, wird für Veräußerungen in Share Deals angenommen, dass die IMMOFINANZ (wirtschaftlich) 50% der latenten Steuerschulden trägt.

Weiters werden bei der Berechnung des EPRA NNAV die latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten berücksichtigt. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV)

Alle drei neuen NAV-Kennzahlen werden ausgehend vom den Aktionären zurechenbaren IFRS-Eigenkapital berechnet. Da die Wandelanleihe 2017–2024 zum 31. Dezember 2020 nicht „im Geld“ war, wird zur Berechnung des verwässerten Eigenkapitals der Eigenkapitalanteil der Wandelanleihe 2017–2024 in Abzug gebracht. In der Vergleichsperiode 2019 befand sich die Wandelanleihe „im Geld“, weshalb hier wiederum der Fremdkapitalanteil der Wandelanleihe 2017–2024 verwässernd im Eigenkapital berücksichtigt wurde.

Das Ziel des EPRA Net Reinstatement Value ist es, den Wert des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen. Er wird unter der Annahme berechnet, dass niemals Immobilien verkauft werden. Zudem soll der NRV widerspiegeln, was erforderlich wäre, um das Unternehmen auf Basis seiner aktuellen Kapital- und Finanzierungsstruktur über die Investitionsmärkte neu zu gründen. Dementsprechend erfolgt bei der Berechnung des NRV eine Korrektur des Eigenkapitals um sämtliche latente Steuern auf das Immobilienvermögen. Darüber hinaus werden sämtliche Grunderwerbsteuern und sonstige Erwerberkosten gemäß der Bewertungsgutachten berücksichtigt.

Die der Berechnung des EPRA Net Tangible Assets zugrundeliegende Annahme geht davon aus, dass Vermögenswerte gekauft und verkauft werden und dadurch ein Teil der latenten Steuern realisiert wird. Bei der Berechnung des NTA werden latente Steuern auf jene Objekte berücksichtigt, die auf lange Sicht nicht verkauft werden. Immaterielle Vermögensgegenstände werden beim NTA exkludiert. Im NTA kann eine Anpassung für Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten erfolgen, wenn aufgrund vergangener Transaktionen nachgewiesen werden kann, dass die angefallenen Kosten niedriger sind als die vom externen Bewerter im Immobiliengutachten angegebenen. Dies ist regelmäßig bei Share Deals der Fall. Bereinigt um Sondereffekte wurden in den vergangenen Jahren rund 22% der Immobilienverkäufe per Share Deal abgewickelt. In entsprechender Höhe sind die Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten in der Berechnung des NTA berücksichtigt.

Der EPRA Net Disposal Value dient zur Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Der NDV stellt dabei aber keinen Liquidationswert dar, da die Berechnung auf Fair Values beruht und diese in der Regel keine Zerschlagungswerte darstellen. Latente Steuern, Finanzierungsinstrumente und weitere Anpassungen werden daher zum Marktwert angesetzt, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte. Latente Steuern auf Immobilienvermögen sowie Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten können im NDV nicht berücksichtigt werden.

Überleitung vom EPRA NAV zu den drei neuen EPRA-Kennzahlen

Werte in TEUR	Frühere Kennzahlen 2020	Neue Kennzahlen 2020		
	NAV/NNNAV	NRV	NTA	NDV
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.107.583	3.107.583	3.107.583	3.107.583
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2017–2024	0	-21.654	-21.654	-21.654
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.107.583	3.085.929	3.085.929	3.085.929
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	0	0	0	0
Latente Steuern auf Immobilienvorräte	0	0	0	0
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	3.107.583	3.085.929	3.085.929	3.085.929
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	29.125	29.177	29.125	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-5.745	-5.755	-5.745	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	318.982	321.471	304.332	0
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-24.184	-24.184	-24.184	-24.184
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	-276	0
EPRA NAV (verwässert)	3.425.761			
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-29.125			
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5.745			
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-29.393	0	0	-29.393
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	7.348	0	0	7.348
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-8.068			
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	0	183.972	41.081	0
EPRA NNNAV (verwässert)	3.372.268	3.590.610	3.430.262	3.039.699
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in 1.000 Stück	123.293.795	123.293.795	123.293.795	123.293.795
Potenzielle Aktien in 1.000 Stück	0	0	0	0
EPRA NAV je Aktie in EUR	27,79	29,12	27,82	24,65
EPRA NNNAV je Aktie in EUR	27,35			

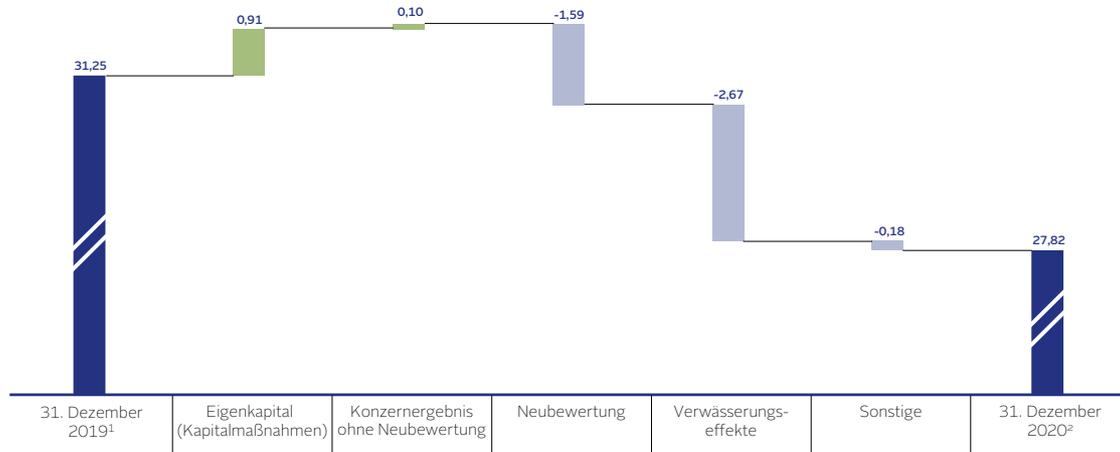
Werte in TEUR	Frühere Kennzahlen 2019	Neue Kennzahlen 2019		
	NAV/NNNAV	NRV	NTA	NDV
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	2.960.094	2.960.094	2.960.094	2.960.094
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2017–2024	285.807	285.807	285.807	285.807
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.245.901	3.245.901	3.245.901	3.245.901
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	2	2	2	2
Latente Steuern auf Immobilienvorräte	0	0	0	0
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	3.245.903	3.245.903	3.245.903	3.245.903
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	18.311	18.701	18.311	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-3.590	-3.664	-3.590	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	327.275	328.856	306.551	0
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-24.184	-24.184	-24.184	-24.184
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	-434	0
EPRA NAV (verwässert)	3.563.715			
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-18.311			
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	3.590			
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-30.240			-30.240
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	7.560			7.560
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-10.253			
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerbskosten	0	197.829	44.175	
EPRA NNAV (verwässert)	3.516.061	3.763.441	3.586.732	3.199.039
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in 1.000 Stück	100.876.743	100.876.743	100.876.743	100.876.743
Potentielle Aktien in 1.000 Stück	13.902.793	13.902.793	13.902.793	13.902.793
EPRA NAV je Aktie in EUR	31,05	32,79	31,25	27,87
EPRA NNAV je Aktie in EUR	30,63			

Bei der Berechnung der EPRA-NAV-Kennzahlen wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2019 – keine potenziellen Aktien berücksichtigt, die aus der Wandlung der Wandelanleihe 2017–2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. Dezember 2020 nicht „im Geld“ war. Die für die Berechnung herangezogene Aktienanzahl erhöhte sich allerdings durch die im Juli 2020 durchgeführte Aktienplatzierung um 15.418.824 Stück, davon 11.208.526 Stück aus genehmigtem Kapital sowie 4.210.298 Stück aus dem Verkauf eigener Aktien. Des Weiteren wurde die im Juli 2020 emittierte Pflichtwandelanleihe 2020–2023 bei der Berechnung der EPRA-NAV-Kennzahlen mit 6.998.228 Stück Aktien berücksichtigt, da diese verpflichtend in Aktien der Gesellschaft zu wandeln ist und gemäß IFRS als Eigenkapital eingestuft wird.

Der EPRA NTA je Aktie betrug per 31. Dezember 2020 EUR 27,82 nach EUR 31,25 im Jahr 2019. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die negative Neubewertung des Immobilienvermögens sowie auf Verwässerungseffekte zurückzuführen (siehe Überleitung unten).

Der Buchwert je Aktie lag bei EUR 25,20 (31. Dezember 2019: EUR 29,34).

EPRA NTA Bridge



¹ Aktienanzahl 31. Dezember 2019 in Tausend: 114.780 (verwässert)

² Aktienanzahl 31. Dezember 2020 in Tausend: 123.294 (unverwässert)

EPRA-Ergebnis je Aktie

Das EPRA-Ergebnis je Aktie ist ein Ergebnis aus operativen Aktivitäten und ein wesentlicher Indikator dafür, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.

Werte in TEUR	2020	2019
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück	111.595	106.567
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	-167.014	354.286
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	177.841	-197.372
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-7.934	5.078
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	323
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	13.838	8.932
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-40.220	19.747
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	927	-142
EPRA-Ergebnis	-22.562	190.852
EPRA-Ergebnis je Aktie	-0,20	1,79
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen ¹	6.098	3.983
Bewertung S IMMO	88.618	-14.350
Fremdwährungsgewinne und -verluste	1.935	1.510
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen ¹	-24.447	2.456
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen¹	49.642	184.451
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR¹	0,44	1,73

¹ Die Vergleichszahl wurde angepasst.

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich 2020 auf EUR -0,20 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,44 je Aktie. Dieser Rückgang erfolgte im Wesentlichen aufgrund des geringeren Konzernergebnisses vor Berücksichtigung der Neubewertung.

EPRA-Nettoanfangsrendite

Die EPRA Net Initial Yield (EPRA NIY) zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht verrechenbarer Immobilienaufwendungen (Nettomietерlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet) zum Gesamtportfoliowert der Bestandsimmobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die geschätzten Erwerbsnebenkosten erhöht. Die EPRA-Nettoanfangsrendite ist ein vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Ziel ist es, Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Immobilienportfolios zu geben.

Bei der EPRA „Topped-up“ NIY erfolgt eine Anpassung in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktionen oder Staffelmieten).

Werte in TEUR	2020	2019 ¹
Immobilienvermögen	4.721.453	5.005.974
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.268	1.267
Abzüglich unbebaute Grundstücke	-197.055	-166.756
Abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.268	0
Gesamtimmobilienvermögen	4.524.398	4.840.485
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	167.855	163.124
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.692.253	5.003.609
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	290.553	296.909
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-26.417	-28.452
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-5
Nettomietерlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	264.136	268.452
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	16.119	15.030
„Topped-up“-Nettojahresmiete	280.254	283.482
EPRA Net Initial Yield in %	5,6	5,4
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %	6,0	5,7

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Die EPRA NIY stieg im Vergleich zu Ende 2019 von 5,4% auf 5,6%, die „Topped-up“ NIY von 5,7% auf 6,0% und begründet sich vor allem auf den Rückgang des Gesamtportfoliowerts.

EPRA-Leerstandsquote

Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios. Ziel ist es, Investoren eine Kenngröße für leerstehende Bestandsflächen auf Grundlage der geschätzten Marktmiete zu geben.

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	31.12.2020				31.12.2019
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Österreich	227.037	0,1	3,0	4,4	4,9
Deutschland	94.059	0,0	1,8	0,9	1,7
Polen	418.317	0,2	5,8	3,8	1,7
Tschechien	233.406	0,1	2,9	3,9	3,2
Ungarn	238.269	0,1	2,7	2,5	2,8
Rumänien	333.975	0,3	4,7	5,6	5,0
Slowakei	188.054	0,2	2,2	7,9	5,5
Weitere Länder	220.344	0,0	2,2	1,1	0,7
IMMOFINANZ	1.953.460	1,0	25,3	4,0	3,2

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	31.12.2020				31.12.2019
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Büro	940.303	0,8	13,9	5,5	4,2
davon myhive	490.910	0,5	7,7	6,6	4,6
Einzelhandel	1.013.157	0,2	11,3	2,1	1,9
davon VIVOI/Shopping Center	314.106	0,1	4,7	3,0	2,7
davon STOP SHOP/Retail Park	688.750	0,1	6,5	1,4	1,2
IMMOFINANZ	1.953.460	1,0	25,3	4,0	3,2

Die EPRA-Leerstandsquote lag zum Jahresende 2020 bei 4,0% (31. Dezember 2019: 3,2%). Im Bürobereich erhöhte sich die Leerstandsquote geringfügig auf 5,5% und spiegelt normale Mieterfluktuation wider. Das Retail-Portfolio war mit 2,1% nahezu voll vermietet, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,4% per 31. Dezember 2020 den geringsten Leerstand aufwiesen.

EPRA-Kostenquote

Die EPRA-Kostenquote zeigt die Kosteneffizienz der Gesellschaft und setzt dazu die Summe der anteiligen operativen und administrativen Aufwendungen des Immobilienvermögens – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten – ins Verhältnis zu den Bruttomieterlösen im Berichtszeitraum. Die zugrundeliegenden Berechnungen der EPRA-Kostenquote beziehen sich auf das Ergebnis aus Asset Management. Weitere Kosten des operativen Ergebnisses, wie Kosten für Entwicklungen und sonstige betriebliche Aufwendungen, bleiben unberücksichtigt.

Werte in TEUR	2020	2019
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-71.852	-57.444
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-1.832	-4.320
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	-73.684	-61.764
Leerstandsaufwand	-6.434	-8.168
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	-67.250	-53.596
Bruttomietelerlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	288.625	279.882
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen	-12.251	-12.090
Bruttomietelerlöse	276.373	267.791
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %	26,7	23,1
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %	24,3	20,0

Die EPRA-Kostenquote lag inklusive direkter Leerstandskosten bei 26,7% (2019: 23,1%), exklusive direkter Leerstandskosten bei 24,3% nach 20,0% im Vorjahr. Der Anstieg ist auf die krisenbedingt höheren Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen zurückzuführen. Die darin enthaltenen Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management erhöhten sich auf EUR 29,2 Mio. (2019: EUR 2,2 Mio.).

EPRA-Investitionsausgaben

Die EPRA-Investitionsausgaben (CapEx) geben einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen.

Werte in TEUR	2020	2019
Akquisitionen	53.530	675.462
Projektentwicklungen	90.070	90.857
Immobilienvermögen	17.584	58.280
davon Zuwachs an vermietbarer Fläche	0	0
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche	15.522	50.312
davon Mieteranreize	2.062	7.968
davon andere wesentliche nicht zugewiesene Ausgabenarten	0	0
EPRA-Investitionsausgaben	161.184	824.599

Die Investitionsausgaben von EUR 161,2 Mio. betrafen 2020 durchwegs Immobilien im Alleineigentum der IMMOFINANZ (2019: EUR 824,6 Mio.) und waren vor allem geprägt durch die Projektentwicklung des Bürohochhauses myhive Medienhafen in Düsseldorf, die Modernisierung bestehender Büroimmobilien in Rumänien sowie mehrerer STOP SHOP Retail Parks.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt acht Retail Parks angekauft, wobei vier Objekte noch bis Jahresende ins Portfolio übergangen. Des Weiteren wurde ein Grundstück in Kroatien erworben.

Die Investitionen in das Immobilienvermögen lagen mit EUR 17,6 Mio. um rund 70% unter dem des Vorjahres (2019: EUR 58,3 Mio.) und betrafen im Wesentlichen die beiden Bürogebäude myhive Twin Towers (Wien) und FLOAT (Düsseldorf) sowie den Einzelhandelsstandort VIVO! Bratislava. Bei den Investitionen in das Immobilienvermögen handelt es sich fast ausschließlich um Verbesserungen in bestehende Mietflächen sowie Mieteranreize. Investitionen für zusätzliche Mietflächen sind von untergeordneter Bedeutung und werden gemäß EPRA-Vorgaben ebenso in der Position „davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche“ gezeigt.

Risikobericht

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

Risiken sind die aus den Unvorhersehbarkeit der Zukunft resultierenden, durch „zufällige“ Störungen verursachten Möglichkeiten, von den geplanten Zielwerten abzuweichen. Negative Abweichungen werden in diesem Zusammenhang als Risiken im engeren Sinn, positive Abweichungen als Chancen bezeichnet.

Grundsätze des integrierten Risikomanagements

Die Struktur des Risikomanagements begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM*, einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie durch eine Zunahme der Unsicherheitsfaktoren für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld geprägt. Auf die möglichen Auswirkungen von Covid-19 auf das Geschäftsjahr 2021 wird am Ende des Risikoberichts genauer eingegangen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reportingsystemen und aus dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem (IKS).

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert. Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei. Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2021) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von November 2020 bis Jänner 2021 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der IMMOFINANZ beurteilt. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinn der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness) beurteilt. Aufgrund der von Deloitte im Rahmen der durchgeführten Tätigkeiten gewonnenen Erkenntnisse sind keine Sachverhalte bekannt, die zur Annahme veranlassen, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2020 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

Struktur des Risikomanagements

Ziel des Risikomanagements ist es, die vom Vorstand vorgegebene Strategie so risikoarm wie möglich umzusetzen. Die strategischen Ziele des Konzerns werden dabei auf operative Abläufe übertragen, in die Maßnahmen zur Identifikation, Prävention und Steuerung von Risiken eingebettet sind.

* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management; coso.org

Verantwortungen und Berichtswege



Der Gesamtvorstand trägt die Verantwortung für das unternehmensweite Risikomanagement und legt die Geschäftsziele sowie die daraus abgeleitete Risikostrategie fest.

Funktionell ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und wirtschaftlich geeigneten Gegenmaßnahmen. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an den Vorstand sowie quartalsweise an den Aufsichtsrat.

Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Leiter des Bereichs oder der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter ihre Risikolage an den Vorstand. Das Ländermanagement berichtet diese mindestens zwei Mal pro Jahr. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess



Wesentliche Markt- und immobiliespezifische Risiken

Die Entwicklung der Immobilienmärkte hängt von der Konjunktur sowie von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die damit zusammenhängenden Risiken betreffen die Entwicklungen der globalen Finanz- und Kapitalmärkte sowie politische, mikro- und makroökonomische Entwicklungen jener Länder, in denen die IMMOFINANZ tätig ist. Aus diesen Faktoren können sich wesentliche Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien, die Ergebnisse, die Entwicklungspläne und die Investitions- und Verkaufsaktivitäten ergeben.

Mit einer sektoralen und geografischen Diversifikation des Portfolios begegnet die Gesellschaft dem Konzentrations- und dem Immobilienportfoliorisiko. Die IMMOFINANZ fokussiert die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel in Österreich, Deutschland sowie in CEE. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung des Portfolios steht eine Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Dementsprechend verfügt die IMMOFINANZ über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung	– Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen	– Proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix)
	– Schlechtere wirtschaftliche Gegebenheiten oder Insolvenzen bei Mietern führen zu Mietausfällen	– Laufende Überprüfung des Vermietungsstands, Bonitätsprüfung der Mieter, Sicherheiten, Mieterdiversifikation
	– Intensiver Wettbewerb führt zu geringeren Mieterlösen	– Auswahl attraktiver Standorte, Gewährung von Mietanreizen für Mieter
	– Mietreduktionen oder kostspielige Mietanreize, um Mieter zu halten	– Prüfung und Freigabe von Mietverträgen und Mietanreizen laut Kompetenzordnung, Gewährung von zeitlich eingeschränkten Mietreduktionen
	– Inflationsrisiko	– Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
	– Nutzungseinschränkungen mindern den Ertrag	– Investitionen in die Qualität, Instandhaltungsmanagement und Auswahl professioneller Dienstleister
Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung	– Ein Standort entpuppt sich als suboptimal in Bezug auf Nachfrage, Konkurrenzverhalten oder Wirtschaftskraft	– Markt-, Konkurrenz- und Standortanalysen, ggf. Rückzug aus bestimmten Regionen
	– Verzögerungen bei der Erstvermietung	– Festlegung von Mindest-Vorvermietungsquoten
	– Ein Projekt kann nicht wie geplant realisiert werden, weil z. B. Finanzierungen, Genehmigungen oder der Denkmalschutz zum Problem werden	– Umfassende Analysetätigkeit und Projektplanung, frühzeitige Kommunikation mit Banken und Behörden, gründliche Due Diligence
	– Baumängel führen zu Verzögerungen und höheren Kosten	– Kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts und der Qualität
	– Probleme mit General- oder Subunternehmer entstehen	– Auswahl erfahrener Geschäftspartner und laufende Kontrollen der General- und Subunternehmer
	– Die Realisierung eines Projekts geschieht nicht planmäßig aufgrund von höheren Kosten oder Verzögerungen	– Straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen, Auswahl erfahrener Partner, Überwälzung der Risiken
Risiken der Immobilienbewertung	– Große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethode und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen: Die Bewertung sinkt aufgrund des sich negativ entwickelnden Marktumfelds oder infolge des sinkenden „Ertrags“ der Immobilie	– Marktstudien, Analysen und Prognosen, Portfoliooptimierung, kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung
Transaktionsrisiken	– Große Abhängigkeit von der Liquidität der Transaktionsmärkte: Eine Transaktion kommt nicht wie geplant zustande, z. B. weil der Verkäufer ausfällt oder der gewünschte Preis nicht erzielt werden kann	– Marktanalyse, rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, Checklisten für den Transaktionsprozess, Analyse der Auswirkung auf das Portfolio

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Strategische Unternehmensrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio – Kapitalmarktbebewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital – Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar 	<ul style="list-style-type: none"> – Sektorale und regionale Diversifikation – Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur – Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement; Investment-Grade-Rating ermöglicht Zugang zu neuem Kapitalmarktsegment
Finanzielle Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2 	<ul style="list-style-type: none"> – Siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2
Rechtliche und steuerliche Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden – Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen – Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
Organisationsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – IT-Risiken werden schlagend, z. B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation – Umweltrisiken wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder von Menschen verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten – HR-Risiken wie Mitarbeiterfluktuation führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsengpässen – Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann – Beschaffungsrisiken wie Abhängigkeit gegenüber Lieferanten und Insolvenzen von Zulieferern können zu Versorgungsengpässen führen – Prozessumsetzung der Digitalisierungsstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> – Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum, Sensibilisierung und Schulung aller Mitarbeiter durch ein IT-Awareness-Training – Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken – Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämiensysteme – Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter – Optimierung der Lieferantenbasis, Entwicklung von Sourcing-Strategien sowie umfassende und laufende Lieferantenbewertung – Ausstattung der Einzelprojekte mit ausreichenden Ressourcen, professionelles konzernweites Projektmanagement, proaktive Steuerung des Digitalisierungsprozesses
Beteiligungsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – Fair-Value-Schwankungen der S IMMO-Beteiligung 	<ul style="list-style-type: none"> – Laufende Beobachtung und Evaluierung
Risiken im Zusammenhang mit Environmental und Social Governance	<ul style="list-style-type: none"> – Veränderungen der klimatischen Bedingungen an den Standorten der Immobilien führen zu zukünftigen Aufwänden – Heutige Gewerbeimmobilien erreichen noch nicht die Vorgaben der CO₂-Neutralität – Umsetzung der Kreislaufwirtschaft im Immobilienbereich stellt die Unternehmen vor große Herausforderungen – Erreichung einer materiellen Gleichstellung von Frauen und Männern – Die demographische Entwicklung erfordert einen Fokus auf Diversität und Inklusion 	<ul style="list-style-type: none"> – Analyse des Bestandsportfolios auf Basis klimatischer Modelle geplant, Umsetzung notwendiger Anpassungsmaßnahmen im Rahmen der regulären Instandhaltungen, bei Projektentwicklungen werden bereits zukünftige Klimabedingungen vorweg genommen – Weiterentwicklung bestehender Konzepte, Integration neuer Technologien – Vermeidung künftiger Altlasten beim Neubau, Integration neuer Technologien – Karriereförderung von Frauen im Unternehmen, Maßnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Arbeit und Familie – Weiterentwicklung der Unternehmenskultur, bewusster Umgang mit den Themen Diversität und Inklusion

Merkmale des Internen Kontrollsystems

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der IMMOFINANZ umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in die einzelnen Prozessabläufe integriert. Die Eckpunkte im Rechnungslegungsprozess bestehen dabei aus einer angemessenen Funktionstrennung, der durchgehenden Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, der Einhaltung interner Richtlinien (z. B. des IMMOFINANZ IFRS Accounting Manual), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierten, präventiven und detektiven Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

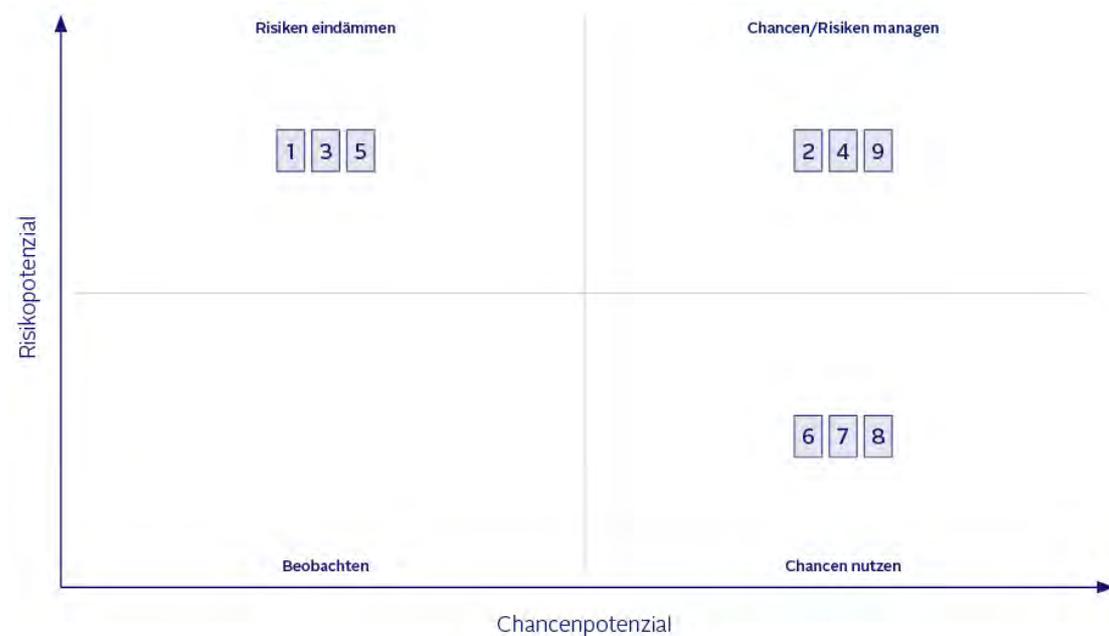
Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Des Weiteren bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt.

Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand der IMMOFINANZ und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Im Rahmen eines Jahresberichts legt die Interne Revision Rechenschaft über ihre Tätigkeit ab und präsentiert zusammenfassend alle wesentlichen Revisionsgebiete und -ergebnisse.

Chancen- und Risikolage im Geschäftsjahr 2020

Übersicht über die Chancen- und Risiken zum 31. Dezember 2020



Covid-19 (1)

Die Risikolage im Geschäftsjahr 2020 und zu Beginn des Jahres 2021 war von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Immobilienbereich und die Gesamtwirtschaft geprägt. Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien führten die in sämtlichen Kernmärkten behördlich veranlassten temporären Betriebsschließungen zu negativen Effekten bei den Mieterlösen. Die Shopping Center der Marke VIVO! waren davon stärker betroffen als die Retail Parks der Marke STOP SHOP, die über sehr geringe Gemeinflächen verfügen und auf kostengünstige Güter des täglichen Bedarfs fokussieren. Um diese temporären Rückgänge in den Mieterlösen aus dem Einzelhandelsbereich auf Cashflow-Basis bestmöglich zu kompensieren, leitete der Vorstand der IMMOFINANZ bereits im März 2020 ein Kosteneinsparungsprogramm ein. Dieses inkludierte u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen und Ausgaben, die Senkung von Allgemeinkosten und die Neuverhandlung von Lieferantenverträgen. Zudem wurde eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie abgeschlossen, um dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität zu sichern. Der Bürobereich war von den behördlich angeordneten temporären Schließungen nicht betroffen, doch folgten die Büromieter mehrheitlich dem Aufruf nach Umsetzung von Homeoffice als Maßnahme zur Eindämmung der Pandemie. Um die Mieter bei der Rückkehr ins Büro zu unterstützen, wurden Back-to-Office-Pläne mit Fokus auf Raumkonzepte, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen entwickelt. Eine eigene Taskforce beschäftigt sich zudem mit Hygienemaßnahmen für die Gemeinflächen, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten. In der Projektentwicklung kam es – je nach Land unterschiedlich – zu temporären Einschränkungen der Bautätigkeit und somit zu Projektverzögerungen, die allerdings nicht wesentlich waren.

An den internationalen Kapitalmärkten führte die Covid-19-Pandemie zu Kursverwerfungen, was sich auch im Kursverlauf der IMMOFINANZ-Aktie widerspiegelt. Das Jahrestief wurde mit EUR 11,50 am 30. Oktober 2020 markiert (-51,9% gegenüber Schlusskurs 2019). Zur Stützung der Kapitalmärkte und der wirtschaftlichen Situation wurden von der Europäischen Zentralbank die Wiederaufnahme des Anleihekaufprogramms und die Zurverfügungstellung von zusätzlicher Liquidität für den europäischen Bankensektor initiiert. Politisch wurde von der Europäischen Union ein Hilfspaket für die von der Pandemie am stärksten betroffenen Länder geschnürt, und die nationalen Regierungen ergriffen Maßnahmen zur Stützung des Konsums der Privathaushalte und für Unternehmen. Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2021 sind dennoch weitere negative gesamtwirtschaftliche Entwicklungen und negative Auswirkungen der Krise auf das Konzernergebnis der Gesellschaft nicht auszuschließen. Diese resultieren unter anderem aus einer nachgelagerten Insolvenzwelle aufgrund des Auslaufens staatlicher Unterstützungen. Vor dem Hintergrund einer möglichen Insolvenzwelle besteht das Risiko einer sich verschlechternden Finanzierungssituation für Unternehmen. Durch Forderungsabschreibungen belastete Banken könnten als Finanzierungspartner ausfallen, was zu einer gefährlichen Verknappung der Liquidität am Kapitalmarkt führen könnte.

Die IMMOFINANZ hat vorausschauend bereits im Juli 2020 beschlossen, das Eigenkapital durch die Platzierung von Aktien und einer Pflichtwandelanleihe zu stärken. Mit der im Oktober 2020 emittierten Benchmark-Anleihe über EUR 500,0 Mio. setzte die IMMOFINANZ einen weiteren Schritt zur Erhöhung ihrer finanziellen Flexibilität und der Optimierung ihrer Kapitalstruktur.

Zu den erwartbaren langfristigen Folgen der Covid-19-Pandemie zählen etwa ein verändertes Konsumentenverhalten und Änderungen in der modernen Arbeitswelt, die sich auf die Immobilienlösungen der IMMOFINANZ auswirken könnten. Im Einzelhandel kann dies von bewussterem Kaufverhalten bis hin zur Meidung öffentlicher Flächen reichen. Im Bürobereich kann es durch vermehrtes Homeoffice und die aktuelle Rezession zu Veränderungen in der Nachfrage nach Büroflächen kommen. Mit den kosteneffizienten Retail-Konzepten STOP SHOP und VIVO! sowie hochqualitativen und innovativen Bürolösungen sieht der Vorstand die IMMOFINANZ auch für diese Herausforderungen gut positioniert.

Makroökonomische Rahmenbedingungen (2)

In den Jahren vor 2020 war der Konsum der Privathaushalte eine treibende Kraft für das Wirtschaftswachstum in den einzelnen IMMOFINANZ-Kernmärkten. Gestiegene Arbeitslosenzahlen und eine erhöhte Sparneigung wirkten sich 2020 nachteilig auf den privaten Konsum aus und konnten durch staatliche Unterstützungen wie etwa Kurzarbeit, nicht kompensiert werden. Für die wirtschaftliche Überwindung der Pandemie wird die Dynamik des privaten Konsums eine entscheidende Rolle spielen. Für die IMMOFINANZ ist dies vor allem im Einzelhandelsbereich von Bedeutung. Im Bürobereich könnte es infolge einer länger anhaltenden Rezession oder einer nur leichten Wirtschaftserholung nach der Pandemie zu geringerer Nachfrage und damit zu höherem Leerstand bzw. zu Druck auf das Mietniveau kommen.

Rechtstreitigkeiten (3)

Die IMMOFINANZ konnte in den zurückliegenden Jahren zahlreiche historische Rechtsstreitigkeiten beilegen. Noch nicht abgeschlossen sind Verfahren hinsichtlich Restitutionsforderungen bei den rumänischen VIVO! Shopping Centern in Cluj und Constanța. Im abgelaufenen Jahr kam es zu keinen entscheidenden Änderungen im Verfahrenslauf.

Beteiligungen (4)

Mit Aktienkaufverträgen vom 18. April 2018 erwarb die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien an der S IMMO AG. Das Closing der Transaktion erfolgte am 21. September 2018. Die Aktien der S IMMO sind im Prime-Segment der Wiener Börse notiert und unterliegen somit dem Marktpreisrisiko. Diese wesentliche Beteiligung wird im konsolidierten IFRS-Abschluss als Equity-Beteiligung bilanziert. Die S IMMO-Aktie büßte 2020 23,9% an Wert ein und schloss bei EUR 16,96. Damit war ein Impairment-Trigger erfüllt, was zu einer Abwertung der Beteiligung um EUR 88,6 Mio. führte. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 betrug der Buchwert der Beteiligung an der S IMMO EUR 363,6 Mio. und entsprach damit einem Anteil von 5,3% an der gesamten Bilanzsumme der IMMOFINANZ. Die Beteiligung ist nicht fremdfinanziert. Aufgrund des seit 31. Dezember 2020 signifikant gestiegenen Börsenkurses der S IMMO-Aktie lagen zum Ende des 1. Quartals 2021 objektive Hinweise auf eine Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO vor. Daher kann es per 31. März 2021 zu einer Aufwertung der Beteiligung bis maximal zur Höhe des erzielbaren Betrags von EUR 459,8 Mio. (auf Basis des Schlusskurses von EUR 21,45 am 31. März 2021) kommen.

Bewertungsrisiken (5)

In der Immobilienbewertung führte die Pandemie zu einem Anstieg der Markttrenditen infolge eines erhöhten Risikos. Davon waren vor allem Einzelhandelsimmobilien betroffen. So wurden in den externen Bewertungen vom Gutachter CBRE leicht gestiegene Markttrenditen (Anstieg bis zu 50 Basispunkte im Segment Retail) sowie geänderte Annahmen hinsichtlich Wiedervermietung im Portfolio reflektiert. Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR -166,5 Mio.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie kam es zu einem Anstieg der Markttrenditen vor allem im Einzelhandelsbereich und folglich zu Abwertungen. 2021 könnte es aufgrund der Rezession 2020 und auslaufender staatlicher Unterstützungen im Jahr 2021 zu einer geringeren Mieternachfrage im Bürobereich und somit zu steigenden Renditen kommen.

IT-Risiken (6)

Die IMMOFINANZ verfolgt das Ziel, die Unternehmensabläufe bis hin zum Kunden zu digitalisieren. Mit diesen Projekten sind entsprechende Risiken verbunden. Diesen soll durch professionelles Projektmanagement entgegengewirkt werden. Die Umsetzung der Projekte im abgelaufenen Jahr erfolgte plangemäß. Für das Jahr 2021 ist hinsichtlich der Projektrealisierung derzeit kein gesteigertes Risiko erkennbar. Darüber hinaus stellen die Themen Datenschutz und „Cyber Security“ Schwerpunkte der Risikobetrachtung dar. Die IMMOFINANZ begegnet diesen Themen nicht nur systemseitig, sondern legt auch einen besonderen Fokus auf die Schulung und das Training ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozesseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit gewährleisten zu können. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem sehr geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

Energieeffizienz (7)

Die Energieeffizienz der Immobilien ist für die Verbesserung der CO₂-Bilanz des Konzerns von entscheidender Bedeutung. Ziel der IMMOFINANZ ist es daher, entsprechendes Einsparungspotenzial zu heben und ihren Immobilienbestand mit dem Fokus auf gesteigerte Energieeffizienz und einem bestmöglichen Beitrag zum Klimaschutz kontinuierlich weiterzuentwickeln. Eine Projektgruppe beschäftigt sich auch mit Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, das Portfolio langfristig klimaneutral zu gestalten. Des Weiteren wurden Vorbereitungen zur Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung eingeleitet. Mit dem Fokus auf energieeffiziente Immobilien und Aktivitäten, die gemäß EU-Taxonomie „nachhaltig“ sind, ergeben sich zahlreiche Chancen, etwa hinsichtlich Mieterzufriedenheit, Finanzierungen, Positionierung am Kapitalmarkt und einem Beitrag zum Klimaschutz.

Klima- und Umweltrisiken (8)

Die Erderwärmung führt langfristig zu einer Klimaveränderung, die zu Herausforderungen für Immobilienbestandshalter führt. Dazu zählt beispielsweise die Zunahme von schwerwiegenden Wetterphänomenen, wie etwa Starkregen, Hochwasser, Trockenheit, Hagel usw., die wiederum Schäden an Gebäuden der IMMOFINANZ verursachen bzw. zu höheren Versicherungsprämien führen können. Die Klimaveränderung macht es aber auch notwendig, den Standort jeder Immobilie vor dem Hintergrund zukünftiger klimatischer Bedingungen zu bewerten und gegebenenfalls bereits heute erforderliche bauliche Maßnahmen zu ergreifen. Ein weiterer Aspekt sind die sich ändernden regulatorischen Rahmenbedingungen im Immobilienbereich. Das von der Politik vorgegebene Ziel der CO₂-Neutralität, aber auch neue gesetzliche Vorschriften wie etwa die EU-Taxonomie, machen es erforderlich, Gebäude weiterzuentwickeln, und können Geschäftsbereiche grundsätzlich infrage stellen. Auch das Ziel der Verwirklichung einer Kreislaufwirtschaft vor dem Hintergrund der Ressourcenschonung stellt aus heutiger Sicht eine große Herausforderung für die Immobilienbranche dar. Gleichzeitig bieten sich Wettbewerbsvorteile für jene Unternehmen, die Lösungen für diese Themen finden.

Portfoliorisiken (9)

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag zum Bilanzstichtag mit 96,0% unverändert auf hohem Niveau. Dies entspricht einem Rückgang von 0,8 Prozentpunkten gegenüber dem 31. Dezember 2019. Im Bürobereich beläuft sich der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios dabei auf 93,7% (31. Dezember 2019: 95,3%). Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt bei unverändert hohen 98,1% (31. Dezember 2019: 98,3%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 300,8 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 177,5 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen zum 31. Dezember 2020 EUR 62,2 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 111,9 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte weisen zum 31. Dezember 2020 einen Buchwert von EUR 191,8 Mio. auf (31. Dezember 2019: EUR 173,2 Mio.).

Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 123.293.795,00 (31. Dezember 2019: EUR 112.085.269,00) und war in 123.293.795 (31. Dezember 2019: 112.085.269) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Eigene Aktien

Bestand an eigenen Aktien

Zum 31. Dezember 2020 hielt die IMMOFINANZ 6.998.228 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 6.998.228,00. Dies entspricht einem Anteil am derzeitigen Grundkapital von rund 5,68%. Zum 31. Dezember 2019 hielten die IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ 11.208.526 eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital zum 31. Dezember 2019 von rund 10,00%. Von diesem Bestand wurden 1.500.000 Stück von der 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und 9.708.526 Stück von der IMMOFINANZ gehalten.

Aktienübertragung und Aktienplatzierung

Im Juni 2020 erfolgte die Übertragung von 1.500.000 Stück eigenen Aktien auf dem Weg einer Sachauschüttung von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH auf die IMMOFINANZ.

Im Zuge der Aktienplatzierung im Juli 2020 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) verkaufte die IMMOFINANZ 4.210.298 Stück eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am derzeitigen Grundkapital von rund 3,41%, zum Veräußerungspreis von EUR 15,31 pro Aktie. Der Gesamterlös für die im Zuge der Aktienplatzierung verkauften eigenen Aktien betrug EUR 64.459.662,38.

Überblick zu den eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2020

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt/Ermächtigungsbeschluss	Anteiliger Betrag am Grundkapital per 31.12.2020 in %	Verkaufspreis in EUR
Dezember 2019	11.208.526		9,1	n. a.
Juli 2020	-4.210.298	Veräußerung eigener Aktien	3,4	64.459.662
Dezember 2020	6.998.228		5,7	n. a.

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

Die Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien ersetzen die Ermächtigungsbeschlüsse aus der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 und wurden bisher noch nicht ausgenutzt. Sie bestehen daher in vollem Umfang.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 ermächtigte den Vorstand bis zum 29. Oktober 2025, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 61.646.897,00 durch die Ausgabe bis zu 61.646.897 neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann um bis zu EUR 12.329.379,00, das entspricht 10% des Grundkapitals der Gesellschaft, auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage sowie gegen Sacheinlage, bei Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die 10%-Grenze ist die Zahl jener Aktien anzurechnen, auf die mit einer während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung Umtausch- und/oder Bezugsrechte eingeräumt werden.

Diese Ermächtigung ersetzt den Ermächtigungsbeschluss aus der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 und wurde bisher noch nicht ausgenutzt. Er besteht daher in vollem Umfang.

Kontrollwechselbestimmungen

Wandelanleihe 2017–2024

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2017 emittierten Wandelanleihe 2017–2024 wird der Wandlungspreis abhängig von der Restlaufzeit der Wandelanleihe reduziert, wenn eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt wird. Die Anleihegläubiger sind auch zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zu diesem Stichtag angefallenen Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017–2024 enthalten (siehe zur Wandelanleihe auch Konzernabschluss, Kapitel 4.13).

Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten Anleihe 2019–2023 und der im Oktober 2020 emittierten Anleihe 2020–2027 sind die Gläubiger für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt und ein Pflichtangebot ausgelöst wird, zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihen enthalten.

Pflichtwandelanleihe 2020–2023

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Juli 2020 emittierten Pflichtwandelanleihe 2020–2023 sind die Anleihegläubiger zu einer besonderen wahlweisen Wandlung berechtigt, wenn eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt wird. Bei Ausübung des besonderen wahlweisen Wandlungsrechts sind den Anleihegläubigern – zusätzlich zu der gemäß Wandlungspreis auszugebenden Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien – auch der Wert des in den Pflichtwandelanleihen enthaltenen Optionsrechts sowie allenfalls gemäß den Emissionsbedingungen noch nicht fällig gewordene aufgelaufene Zinsen zu vergüten. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Pflichtwandelanleihe 2020–2023 enthalten (siehe zur Pflichtwandelanleihe auch Konzernabschluss, Kapitel 4.13).

Immobilienfinanzierungen

Die von der IMMOFINANZ und ihren Tochtergesellschaften abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen haben in der Regel marktübliche Kündigungsrechte der Gläubiger im Fall eines Kontrollwechsels.

Konzernkreditlinie

Die IMMOFINANZ hat eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Diese Konzernkreditlinie beinhaltet ein Kündigungsrecht im Fall eines Kontrollwechsels. Zum Berichtsstichtag ist diese Konzernkreditlinie nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind Change-of-Control-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen können. Für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der in der Satzung der Gesellschaft vorgesehenen herabgesetzten Schwelle) erlangt wird, bestehen zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal bis zu zwei Jahre aufrecht.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Bei Stimmgleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratsitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Unternehmens-Website www.immofinanz.com abrufbar.

Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen und Directors'-Dealings-Meldungen bestanden per 31. Dezember 2020 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des derzeitigen Grundkapitals:

- S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH): 10,86% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 27. März 2018)
- RPPK Immo GmbH*: 10,54% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 29. Jänner 2021)
- Tahoe Invest a.s. und WXZ1 a.s.: 7,48% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 22. Juli 2020)

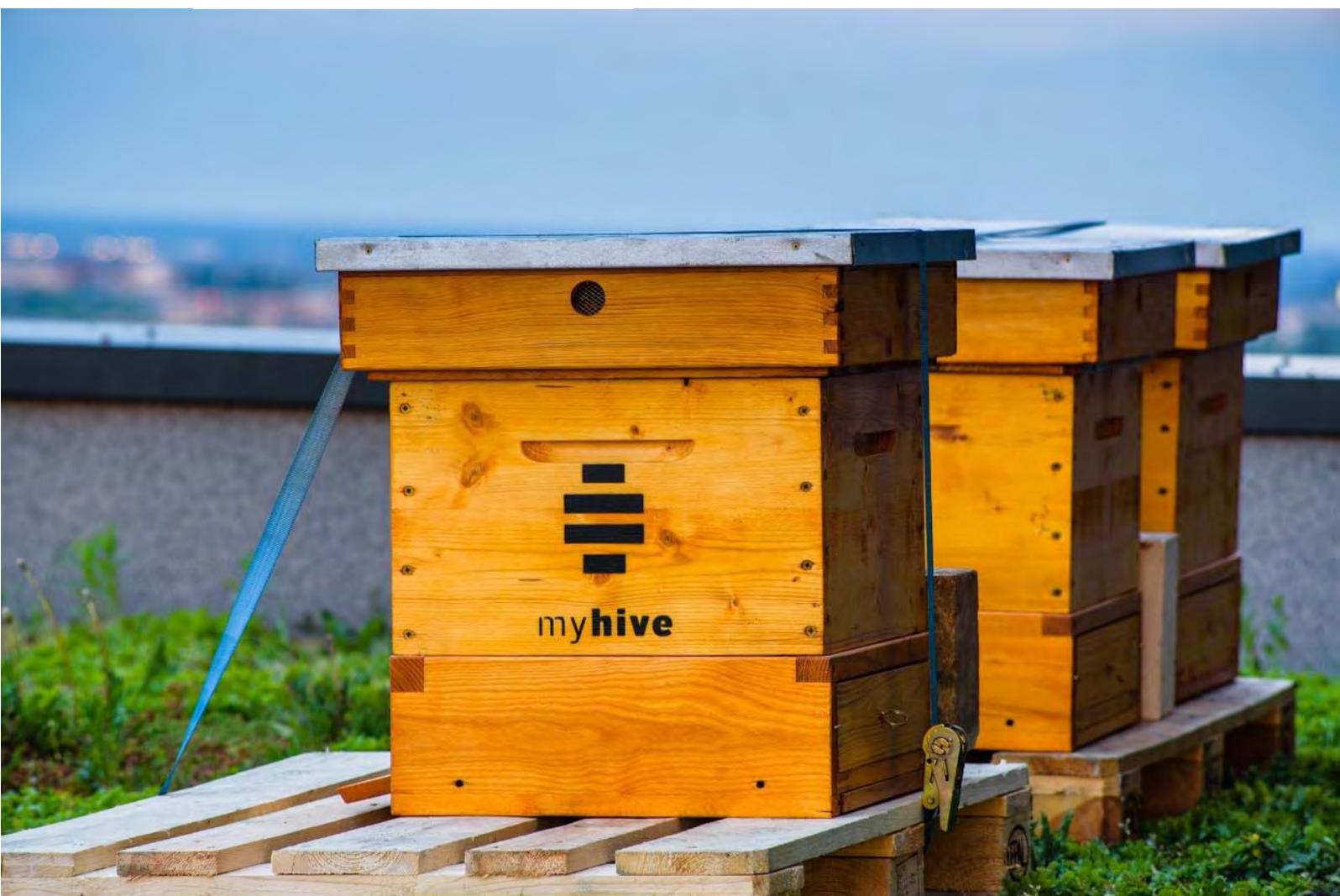
* Die RPPK Immo GmbH (vormals CARPINUS Holding GmbH), gemäß BörseG mittelbar kontrolliert von Ronny Pecik und Peter Korbačka, hielt zum Stichtag 13.000.000 Aktien sowie weiters fünf Stück Pflichtwandelanleihen fällig 2023. Die RPR Privatstiftung, die RPR Treasury GmbH, die RPR Management GmbH und der Spezialfonds Olympic, jeweils gemäß BörseG mittelbar von Ronny Pecik kontrolliert, hielten insgesamt weitere 1.200.001 Aktien. Am 29. Jänner 2021 informierte die IMMOFINANZ in einer Ad-hoc-Meldung über mögliche Veränderungen in der Aktionärsstruktur im Hinblick auf die RPPK Immo GmbH.

Freiwillige konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr 2020

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Per 31. Dezember 2020 umfasste ihr Portfolio 208 Immobilien mit einem Portfoliowert von EUR 5,0 Mrd. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive und weiteren Bürogebäuden – etwa für Einzelmietler – ausschließlich auf die Hauptstädte seiner Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfielen per Ende des Geschäftsjahres 2020 64% des Portfoliowerts bzw. 49,6% der Bestandsmieteinnahmen. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Auf das Einzelhandelsportfolio entfallen 34,3% des Portfoliowerts bzw. 50,2% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel der IMMOFINANZ ist der kontinuierliche Ausbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios. Weitere Details dazu sind im Kapitel Portfoliobericht angeführt.

GRI 102-1, 102-2, 102-4, 102-6, 102-7

myhive Nimbus – Biodiversität
Bienenstöcke auf einigen Dächern angesiedelt



Highlights des Jahres

- Wir haben unsere Mieter, Mitarbeiter und Communities bei den Covid-19-Herausforderungen schnell und umfassend unterstützt.
- Wir haben unser erfolgreiches myhive-Bürokonzept um flexible Produktangebote ergänzt. Damit können unsere Mieter rasch auf unterschiedliche Anforderungen bzw. erhöhte Unsicherheitsfaktoren reagieren. Hochqualitative, standardisierte Fit-Out-Lösungen erhöhen dabei die durchschnittliche Verwendungsdauer der Ausstattungen unabhängig von Mieterwechsel.
- Wir haben erfolgreich mit der Zertifizierung unserer STOP SHOP Bestandsimmobilien begonnen und ein „BREEAM-In-Use“-Nachhaltigkeitszertifikat für den STOP SHOP in Lazarevac (Serbien) erhalten.
- Wir haben unser Angebot an nachhaltigen Mobilitätslösungen an unseren Standorten einmal mehr erweitert und alle 14 STOP SHOP Standorte in Ungarn mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet. Im Dezember 2020 erfolgte der Start des Rollouts bei unseren Retail Parks in Tschechien.
- Wir haben an unserer Strategie zur langfristigen Erreichung von Klimaneutralität und zur Steigerung der Ressourceneffizienz unseres Portfolios gearbeitet. Dabei haben wir berücksichtigt, wie wir am besten zum Ziel der Europäischen Union beitragen können, bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden. Die Details unserer Strategie werden wir bis zum Sommer 2021 vorstellen.
- Wir haben ein Update unserer Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt und dabei auch externe Stakeholder mit einbezogen. Dies hilft uns, jene ESG-Themen zu priorisieren, die für unser Geschäftsmodell von größter Bedeutung sind.
- Wir haben mit unserer letztjährigen NFI-Berichterstattung erstmals einen Silber-Award sowie den „Most Improved“ Award von der EPRA erhalten.

Covid-19

Covid-19 und die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie stellten auch die IMMOFINANZ vor Herausforderungen, es kam aber zu keinen relevanten Beeinträchtigungen ihres Geschäftsmodells. Unmittelbar mit Beginn der Krise wurden zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um negative Auswirkungen auf das Unternehmen so gering wie möglich zu halten, die Mieter während der schwierigen Phase zu unterstützen und die Konzernliquidität zu stärken. Damit hat sich die IMMOFINANZ für ihre Mieter, Investoren, Mitarbeiter, Lieferanten und weitere Stakeholder in dieser Phase als starker Partner positioniert.

Mit den Retail-Mietern wurden individuelle Lösungen erarbeitet, um diesen die Bewältigung der Krise zu erleichtern. So unterzeichnete die IMMOFINANZ mit allen Einzelhändlern Vereinbarungen für die erste Lockdown- und Reopening-Periode bzw. führte Gespräche über die erneut partnerschaftliche Vorgehensweise während der Lockdowns Ende 2020 und im 1. Quartal 2021. Im Bürobereich wurden einzelne Mieter besonders betroffener Branchen ebenfalls temporär unterstützt.

Eine eigene Taskforce beschäftigte sich mit Hygiene- und Schutzmaßnahmen für Allgemeinflächen, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten. Sicherheitskonzepte und Guidelines (etwa hinsichtlich Belüftung) wurden zeitnah ausgegeben, die Reinigungsintervalle erhöht sowie flächendeckend Schutzmasken und Desinfektionsmittel zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden Back-to-Office-Pläne mit Fokus auf Raumkonzepte, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen entwickelt.

Insgesamt führte die Krise zu keiner wesentlichen Änderung des Geschäftsmodells der IMMOFINANZ, denn die Pandemie beschleunigte vor allem bestehende Trends. Im Bürobereich brachte sie einen Digitalisierungsschub und verstärkte bei den Mietern den Wunsch nach Flexibilität. Dafür ist die IMMOFINANZ mit ihren flexiblen myhive-Office-Produkten sehr gut aufgestellt. Im Retail wiederum waren durch die temporären Schließungen zwar so gut wie alle Branchen getroffen, Diskont-Anbieter schnitten allerdings deutlich besser

ab, was wiederum auf das steigende Preisbewusstsein der Konsumenten zurückzuführen ist. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in unseren kosteneffizienten Retail-Formaten wider. Mehr Informationen dazu im Portfoliobericht ab Seite 20.

Über diesen Bericht

Die IMMOFINANZ ist seit dem Geschäftsjahr 2019 aufgrund von § 267a Abs. 1 UGB nicht mehr zur Aufstellung einer konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung bzw. eines konsolidierten nichtfinanziellen Berichts gemäß § 267a UGB verpflichtet. Als Unternehmen von öffentlichem Interesse erstellt die IMMOFINANZ dennoch freiwillig eine nichtfinanzielle Erklärung nach § 267a UGB.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Rahmen der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung werden die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren gemäß § 267 Abs. 2 UGB berichtet.

In der folgenden Tabelle findet sich eine Übersicht, die bezeichnet, an welcher Stelle des Geschäftsberichts die gemäß § 267 Abs. 2 UGB erforderlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange zu finden sind. Weiters wird dargestellt, wo die entsprechenden Informationen der freiwilligen nichtfinanziellen Erklärung nach § 267a UGB berichtet werden. Um die Anforderungen des Gesetzgebers erfüllen zu können, wird von anerkannten Rahmenwerken Gebrauch gemacht. Für nähere Informationen zu den verwendeten Rahmenwerken siehe Berichterstattungsstandards (Seite 67).

Berichtsgrenzen und Abdeckung

Dieser Bericht umfasst die IMMOFINANZ AG sowie sämtliche konsolidierte Tochtergesellschaften (siehe Kapitel 8 im Konzernabschluss). Per 31. Dezember 2020 umfasste das Portfolio der Gesellschaft (inklusive zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte) 208 Immobilien, für die NFI-Berichterstattung wurden 157 Objekte herangezogen, da für diese Objekte ein Monitoring-System etabliert ist. Die Immobilien werden nach dem Financial-Control-Prinzip in die Berichterstattung einbezogen.

GRI 102-6, 102-7, 102-45

Berichterstattungsstandards

Die berichteten Kennzahlen orientieren sich an den Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017) der European Public Real Estate Association (EPRA), die ausgewählten Indikatoren werden auf Seite 100 des nichtfinanziellen Berichts in einem Index aufgelistet. Dieser Bericht wurde in Anlehnung an die GRI-Standards erstellt. Für ihre nichtfinanzielle Berichterstattung im Geschäftsbericht 2019 erhielt die IMMOFINANZ von der EPRA die beiden Auszeichnungen „Sustainability Best Practices Recommendations“ in Silber sowie den Award „Most Improved“.

GRI 102-54

Leistungsindikatoren

Das Ziel des laufenden Geschäftsjahres ist der weitere Ausbau der Datenbasis zu den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, um zukünftig aussagekräftige quantitative Zielsetzungen entwickeln zu können. Darauf aufbauend werden wir auch weitere konkrete Zielsetzungen hinsichtlich der Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren vornehmen.

Umweltkennzahlen – Portfolio

Die Darstellung wird für das Portfolio nach Assetklassen (Büro und Einzelhandel) vorgenommen. Die Kennzahlen umfassen im Bürobereich 63 Objekte mit einer Fläche von rund 1 Mio. m² sowie im Einzelhandelsbereich 105 Objekte mit einer Fläche von rund 800.000 m². Aufgrund unterschiedlicher Datenverfügbarkeit kann derzeit eine vollständige Darstellung der Verbrauchskennzahlen nicht erfolgen. Daher wird die Anzahl der einbezogenen Gebäude als Abdeckungsrate in den jeweiligen Kennzahlentabellen angegeben. Die Verbrauchsdaten für Energie und Wasser beruhen auf den Abrechnungen der Versorgungsunternehmen. Da die Daten teils nicht zum Stichtag 31. Dezember verfügbar waren, wurde bei den Energiekennzahlen für 2020 in einigen

Fällen mit Schätzungen auf Basis von Vorjahreswerten gearbeitet. Der Anteil der geschätzten Werte wird in den jeweiligen Tabellen angegeben.

Die IMMOFINANZ berichtet über die vom Eigentümer (IMMOFINANZ) bezogenen Wasser- und Energieverbräuche. Wenn Mieter Energie oder Wasser direkt beim Versorgungsunternehmen beziehen, wird dies nicht in den Verbrauchsdaten abgebildet, da kein Zugriff auf diese Daten besteht. Um die Vergleichbarkeit der Daten herzustellen, werden die Verbrauchswerte als Intensitätswerte dargestellt. Dafür wird im Bericht die vermietete Fläche verwendet, da diese einen einheitlichen Indikator für unterschiedliche Nutzungsarten der Gebäude darstellt.

Umweltkennzahlen – eigene Bürogebäude

Zusätzlich werden die Kennzahlen für den Betrieb der eigenen Bürogebäude der IMMOFINANZ gesondert angegeben. Zu einem Großteil stehen die Geschäftsgebäude im Eigentum der IMMOFINANZ und werden zusammen mit den Mietern genutzt. Derzeit werden die Eigenverbräuche der IMMOFINANZ nicht gesondert erhoben, daher beruhen die Daten auf Hochrechnungen auf Basis der Mieterverbräuche, mit dem prozentualen Anteil der Gesamtfläche, der von der IMMOFINANZ genutzt wird. Gebäude, die extern angemietet werden, können derzeit nicht in die Darstellung einbezogen werden, da es keinen Zugriff auf die Verbrauchsdaten gibt. An dem Ausbau des Monitorings wird derzeit gearbeitet. Die Eigenverbräuche werden gesondert auf Seite 106 ausgewiesen. Als Basis für die Darstellung der Intensitätswerte wird die Summe der von der IMMOFINANZ genutzten Büroflächen verwendet.

CO₂-Fußabdruck

Die Berechnung des CO₂-Fußabdrucks basiert auf dem sogenannten GHG Protocol Corporate Standard. Die Emissionen werden als CO₂-Äquivalente angegeben. Die CO₂e-Faktoren für Strom wurden aus öffentlich zugänglichen Quellen bezogen. Zu diesen Quellen gehören die europäischen Daten der Association of Issuing Bodies (AIB) für den Country Production Mix. Zur Ermittlung der Scope-2-Emissionen nach der Market-Based-Methode befindet sich eine entsprechende Datenerfassung der ausgewiesenen CO₂e je Stromanbieter in Aufbau. Die Veröffentlichung dieser Berechnungsmethode ist für das Folgegeschäftsjahr geplant. Die Emissionen aus der Verbrennung von Erdgas folgte der Standardposition der 2006 veröffentlichten Richtlinien des Zwischenstaatlichen Gremiums für Klimawandel (Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC) (und der Verfeinerung 2019), des IPCC National Greenhouse Gas Inventories Program sowie der vom IPCC veröffentlichten zugehörigen Emissionszahlen. Für den Fuhrpark werden die aktuellen Emissionsfaktoren des österreichischen Umweltbundesamts herangezogen. Die Fernwärmeversorgung wird in der vorliegenden CO₂e-Berechnung aus Mangel an Daten nicht erfasst.

Mitarbeiterkennzahlen

Alle Kennzahlen im Abschnitt Mitarbeiter werden auf Basis von Headcounts (HC) aller vollkonsolidierten Unternehmen zum 31. Dezember (ohne Vorstand, Karenzen, Praktikanten, Young Professionals) angegeben. Wurde eine Kennzahl mit einer anderen Basis berechnet, ist dies mit einer Fußnote gekennzeichnet. Die Basisdaten für die Berechnung der Kennzahlen werden aus dem Personalverwaltungsprogramm der IMMOFINANZ generiert.

Externe Prüfung

Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.

GRI 102-56

Nachhaltigkeit bei der IMMOFINANZ

Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Die IMMOFINANZ ist einer der führenden Gewerbeimmobilien-Spezialisten in Zentral- und Osteuropa und ein aktiver Portfoliomanager für mehr als 200 Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Aus der Größe dieses Portfolios ergibt sich für uns eine besondere Verantwortung in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht gegenüber unseren Stakeholdern sowie der Umwelt und der Gesellschaft. Unser Geschäftsmodell ist somit auf langfristige, nachhaltige Wertschaffung im Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimensionen ausgerichtet.

Die Grundlage für die Wahrnehmung unserer Verantwortung sowie aller unternehmerischen Aktivitäten und Entscheidungen innerhalb des Unternehmens bildet der Unternehmenskodex. Dieser legt die Grundhaltung und Grundwerte für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung bei der IMMOFINANZ dar.

Die IMMOFINANZ versteht sich als Partner für ihre Stakeholder und ist vor allem ihren Mietern und deren Kunden mit dem Versprechen von Qualität und Sicherheit verbunden. Nachhaltigkeitsaspekte werden in die Planung, die Errichtung und den Betrieb unserer Immobilien integriert, um den Bedürfnissen unserer Stakeholder gerecht zu werden sowie die Umweltauswirkungen durch die Geschäftstätigkeit zu minimieren. Durch den Einsatz von umweltfreundlichen Technologien und der systematischen Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios ist eine konstante Reduktion des CO₂-Fußabdrucks unseres Portfolios Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Aktuell setzt sich die IMMOFINANZ intensiv mit Maßnahmen bzw. der Ausformulierung quantitativer Ziele zur Erreichung der langfristigen Klimaneutralität im Portfolio auseinander und hat eine stetige Steigerung der Ressourceneffizienz ihres Portfolios zum Ziel. Die Vorstellung dieser Strategie soll bis zum Sommer 2021 erfolgen. Hinsichtlich unserer Kunden wollen wir als starker Partner auftreten und diese durch gemeinsame Maßnahmen bei den Auswirkungen von Covid-19 unterstützen.

Die Grundsäule unseres Handelns sind unsere Mitarbeiter. Sie erfüllen unsere Werte mit Leben und garantieren durch ihren Einsatz für eine hohe Kundenzufriedenheit. Wir setzen uns dafür ein, überall im Konzern ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit und gegenseitiger Achtung geprägt ist. Vor allem in Zeiten allgemeiner Unsicherheit ist uns die Positionierung als stabiler und krisensicherer Arbeitgeber ein besonderes Anliegen.

Integration von Nachhaltigkeit in Governance-Prozesse

Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die nachhaltige Unternehmensentwicklung der IMMOFINANZ ist der Vorstand. Der Aufsichtsrat begleitet und berät den Vorstand. Details zur Zusammensetzung, zur Arbeitsweise und zur Kompetenz der Aufsichtsratsmitglieder in Nachhaltigkeitsthemen finden sich im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 8.

Die strategischen Schwerpunkte des Nachhaltigkeitsmanagements basieren auf der 2020 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse (siehe dazu die Seiten 71–72).

ESG-Komitee etabliert

Zur verbesserten Steuerung der einzelnen Nachhaltigkeitsthemen und -initiativen erfolgte Anfang 2021 die Etablierung eines ESG-Komitees. Dieses setzt sich aus Experten verschiedener Bereiche des Konzerns zusammen, u. a. aus Asset Management, Development, Human Resources, Procurement, Compliance, Risikomanagement, Country Execution, Investor Relations & Corporate Communications sowie Finanzierung. Dieses Komitee tauscht sich in regelmäßigen Meetings zu aktuellen Projekten sowie Themen aus, arbeitet an einer Verbesserung der Kommunikation zu Nachhaltigkeit im gesamten Konzern sowie an einer Weiterentwicklung und Optimierung der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens. Zumindest vierteljährlich erfolgen Updates an den Vorstand sowie zumindest einmal jährlich an den Aufsichtsrat. Im Vorstand der IMMOFINANZ ist COO Dietmar Reindl für die Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich, die Freigabe einzelner Projekte erfolgt durch den Gesamtvorstand. Die operative Umsetzung von Maßnahmen wird im Tagesgeschäft von den jeweiligen Bereichs- und Länderverantwortlichen sowie deren Mitarbeitern umgesetzt. Sie berichten Fortschritte und Ergebnisse an den Vorgesetzten und überwachen die Zielerreichung.

GRI 102-20

Unsere Stakeholder

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie die Projektentwicklung und den Verkauf von Objekten. Damit werden zum einen grundlegende menschliche Bedürfnisse berührt, zum anderen gehen damit auch Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft einher. Für den wirtschaftlichen Erfolg unseres Geschäftsmodells sind der kontinuierliche Austausch und die Akzeptanz des Geschäfts durch unsere verschiedenen Stakeholder sehr wichtig. Ihre Sichtweisen und Anliegen beziehen wir in die Ausrichtung unseres Geschäfts und die Weiterentwicklung unseres Angebots aktiv mit ein.

Unsere wesentlichen Stakeholder sind gemäß regelmäßig durchgeführter Stakeholder-Analysen Mieter, deren Mitarbeiter und die Besucher unserer Einzelhandelsimmobilien, potenzielle Mieter, Mitarbeiter, Aktionäre, Investoren und Analysten, Käufer und Verkäufer von Gewerbeimmobilien sowie die Politik auf kommunaler und Bundesebene. Weitere Interessengruppen umfassen Lieferanten und Dienstleister, Banken und Medien. Diese Stakeholder haben wir im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse 2017 und nunmehr auch im Rahmen des Update der Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2020 identifiziert. Darüber hinaus werden Stakeholder auch bei zahlreichen anderen internen Projekten bestimmt.

Mit unseren Mietern halten wir regelmäßig Kontakt, wobei dieser im Zuge der Covid-19-Pandemie und der partnerschaftlichen Bewältigung der Krise besonders intensiv war. Darüber hinaus führen wir jährliche Befragungen durch und beziehen die Anliegen und Wünsche unserer Mieter in die Weiterentwicklung unseres Angebots mit ein. Der kontinuierliche Dialog mit unseren Mitarbeitern umfasst Befragungen, jährliche Mitarbeitergespräche, diverse Workshops, eine lebendige Intranetplattform sowie eine gelebte Open Door Policy im Konzern.

Immobilienkäufer und -verkäufer erwarten von uns zügige Entscheidungsprozesse sowie verlässliches und umsichtiges Agieren. Wir begegnen beiden Gruppen als integrer Partner. Unsere Aktionäre, Investoren, Analysten, Ratingagenturen sowie finanzierenden Banken informieren wir üblicherweise mehrmals im Jahr transparent und umfassend und stehen mit ihnen in einem offenen und konstruktiven Dialog. Wir betreiben umfassende Pressearbeit, führen regelmäßig Pressegespräche durch und verfolgen stets das Ziel, Anfragen möglichst rasch zu beantworten.

Mit unseren Lieferanten und Dienstleistern gibt es vor allem im Rahmen der Vertragsgestaltung und -abwicklung engen Kontakt. Die Politik, vor allem auf kommunaler Ebene, ist ein wichtiger Partner bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen und Projektentwicklungen. Hier pflegt die IMMOFINANZ mit allen Beteiligten einen professionellen Austausch und versucht, die Anliegen der Bevölkerung bzw. die jeweilige städtische Gesamtentwicklung zu berücksichtigen.

GRI 102-2, 102-40, 102-42

Mitgliedschaften in Verbänden, Unterstützung externer Initiativen und Zusammenarbeit mit Universitäten

Die IMMOFINANZ engagiert sich in etlichen Initiativen, Verbänden und Organisationen der Immobilienbranche und Wirtschaft, die ihre Tätigkeit der Weiterentwicklung und dem Standard-Setting der Branche, der Lehre und Forschung sowie der Interessenvertretung widmen.

Wir sind u. a. Mitglied bei Aktienforum, Austrian Council of Shopping Centers, Austrian Proptech Initiative, Cercle Investor Relations Austria, European Public Real Estate Association, Handelsverband Retail Association Austria, Industriellenvereinigung, Institut für interne Revision, LBA Leitbetriebe GmbH, IG Lebenszyklus Bau, Österreichisches Controller Institut, Polish Council of Shopping Centers, PRVA – Public Relations Verband Austria, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors sowie bei der Vereinigung österreichischer Projektentwickler.

Darüber hinaus haben wir einen Forschungs- und Entwicklungsvertrag mit der Technischen Universität Wien (TU Wien) abgeschlossen. Das Projekt „Establishing the Nexus of Human Comfort and Sustainability in Work Environments“ widmet sich dem Klimawandel und der Thematik, wie Büronutzer zu einer nachhaltigeren Ressourcenverwendung motiviert werden können. Die TU Wien arbeitet dabei auch mit der Abteilung Mechanical Design der Stanford University zusammen. Darüber hinaus kooperieren wir auch mit der FH Wien der WKW, Österreichs führender Fachhochschule für Management und Kommunikation, sowie mit der HTL Wr. Neustadt.

GRI 102-12, 102-13

Wesentlichkeitsanalyse

Die Wesentlichkeitsanalyse dient dazu, die nichtfinanzielle Berichterstattung auf die wesentlichen Themen auszurichten. Außerdem ist die Wesentlichkeitsanalyse auch ein Anhaltspunkt zur Weiterentwicklung des Managements von nichtfinanziellen Aspekten. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse 2020 bestimmte die IMMOFINANZ, welche Themen für ihre Stakeholder und das Unternehmen von besonderer Bedeutung sind. Die Ergebnisse der vorangegangenen Analyse aus dem Jahr 2017 bildeten hierbei die Basis. Im Rahmen eines internen Expertenworkshops zur Festlegung und Bewertung der ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Auswirkungen prüften Verantwortliche aus allen Geschäftsfeldern die bisherigen wesentlichen Themen auf Aktualität, Relevanz und fehlende Schwerpunkte.

Einbindung interner und externer Stakeholder

In einem zweiten Schritt erfolgte die Einbindung der Stakeholder. Mithilfe eines webbasierten Fragebogens wurden die Stakeholder-Interessen (intern und extern) bestimmt. Insgesamt nahmen 550 Personen an der Umfrage im Dezember 2020 teil.

Resultate der Wesentlichkeitsanalyse

Die Befragten bewerteten insgesamt 26 Themen, hierbei wurde das Thema Kundenzufriedenheit, als besonders relevant eingestuft. Durch die Analyse konnten die bisherigen wesentlichen Themen erneut bestätigt sowie um weitere Themen ergänzt werden. Dabei handelt es sich um Nachhaltige Wertsteigerung, Integration von Nachhaltigkeit in Governance-Prozesse, Innovation in der Projektentwicklung und -sanierung sowie Services, Steuerehrlichkeit, Klimaneutralität, Ökologisches Bauen & Sanieren, Gebäudedesign & Lebenszyklusmanagement sowie Kooperation mit lokalen Gemeinschaften. Diese Themen werden künftig schrittweise in das Reporting integriert. Zusätzlich zu der Priorisierung der Themen hatten die Befragten die Möglichkeit, ihre konkreten Erwartungen offen zu äußern.

Sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Ergebnisse wurden vom Projektteam bestehend aus Mitgliedern des ESG-Komitees, deren Mitarbeitern und externen Berater in einem Workshop diskutiert und finalisiert. Abschließend wurden die wesentlichen Themen dem Vorstand präsentiert und von diesem freigegeben.

GRI 102-43, 102-44, 102-46, 102-49

Wesentliche Themen der IMMOFINANZ

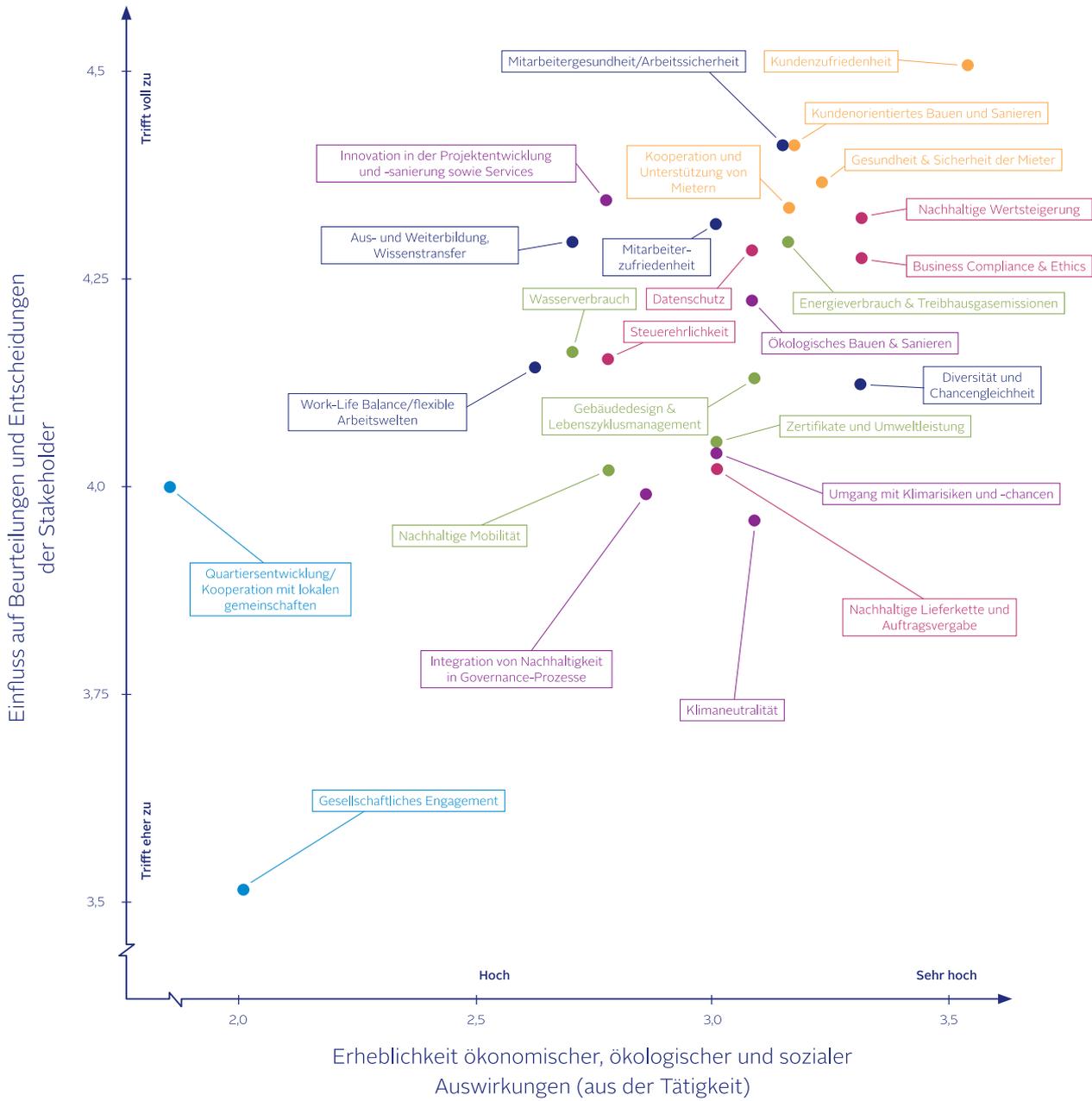
- Umgang mit Klimarisiken und -chancen
- Klimaneutralität
- Ökologisches Bauen & Sanieren
- Nachhaltige Mobilität
- Nachhaltigkeitszertifikate und Umweltleistung
- Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen
- Gebäudedesign & Lebenszyklusmanagement
- Wasserverbrauch
- Gesundheit & Sicherheit der Mieter
- Kundenorientiertes Bauen und Sanieren
- Kooperation und Unterstützung von Mietern
- Kundenzufriedenheit
- Quartiersentwicklung/Kooperation mit lokalen Gemeinschaften
- Aus- und Weiterbildung, Wissenstransfer
- Mitarbeitergesundheit/Arbeitssicherheit
- Work-Life Balance/flexible Arbeitswelten
- Diversität und Chancengleichheit
- Mitarbeiterzufriedenheit
- Business Compliance & Ethics
- Datenschutz
- Nachhaltige Wertsteigerung
- Nachhaltige Lieferkette und Auftragsvergabe
- Gesellschaftliches Engagement
- Integration von Nachhaltigkeit in Governance-Prozesse
- Innovation in der Projektentwicklung und -sanierung sowie Services
- Steuerehrlichkeit

GRI 102-47

Wesentlichkeitsmatrix

Die Y-Achse zeigt den Einfluss auf die Beurteilungen und die Entscheidungen der Stakeholder. Die X-Achse zeigt die Bedeutung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen, die sich aus den Tätigkeiten der IMMOFINANZ ergeben.

Wesentlichkeitsmatrix



Cluster

- Unternehmen
- Mieter
- Geschäftsmodell und Innovationen
- Grüne Gebäude und Umwelt
- Mitarbeiter
- Gesellschaft/Stakeholder

Nachhaltigkeitsmanagement im Sinn der Sustainable Development Goals

Die globalen Herausforderungen nachhaltigen Wirtschaftens lassen sich nur im Rahmen weltweiter Zusammenarbeit lösen. Die Vereinten Nationen haben im Rahmen der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung 17 Sustainable Development Goals (SDGs) definiert – mit dem Ziel einer Welt, in der ökologisch verträglich, sozial gerecht und wirtschaftlich leistungsfähig gehandelt wird. 193 Staaten bekennen sich zu diesem Aktionsplan. Auch wir als IMMOFINANZ bekennen uns zu den SDGs.

Die IMMOFINANZ ist sich ihrer Verantwortung bewusst und treibt die in das Kerngeschäft fallenden SDGs stetig voran. Als IMMOFINANZ konnten wir folgende SDGs für unser Kerngeschäft identifizieren:



Um die Messbarkeit der SDGs darzustellen, haben wir ausgewählte Subziele mit GRI-Indikatoren verbunden und auch unsere wesentlichen Handlungsfelder identifiziert, auf die wir in den nachfolgenden Kapiteln näher eingehen.

SDG	Subziel	Indikator	Handlungsfeld
	3.9 Bis 2030 die Zahl der Todesfälle und Erkrankungen aufgrund gefährlicher Chemikalien und der Verschmutzung und Verunreinigung von Luft, Wasser und Boden erheblich verringern	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Energiemanagement Energieeffizienz
	7.2 Bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energie am Energiemix deutlich erhöhen 7.3 Bis 2030 die Steigerungsrate der Energieeffizienz verdoppeln	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation 302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Energiemanagement Mobilität Grüne Gebäude und Infrastruktur
	8.5 Bis 2030 produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle Frauen und Männer, einschließlich junger Menschen und Menschen mit Behinderungen, sowie gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit erreichen	102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern 404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten 404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Aus- und Weiterbildung, Wissenstransfer Mitarbeiterzufriedenheit
	9.1 Eine hochwertige, verlässliche, nachhaltige und widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, einschließlich regionaler und grenzüberschreitender Infrastruktur, um die wirtschaftliche Entwicklung und das menschliche Wohlergehen zu unterstützen, und dabei den Schwerpunkt auf einen erschwinglichen und gleichberechtigten Zugang für alle legen 9.4 Bis 2030 die Infrastruktur modernisieren, um sie nachhaltig zu machen, mit effizienterem Ressourceneinsatz und unter vermehrter Nutzung sauberer und umweltverträglicher Technologien	Kennzahl in Aufbau	Energiemanagement Mobilität Wasserverbrauch Grüne Gebäude und Infrastruktur
	13.2 Klimaschutzmaßnahmen in die Strategien und Planungen einbeziehen 13.3 Die Aufklärung und Sensibilisierung sowie die personellen und institutionellen Kapazitäten im Bereich der Abschwächung des Klimawandels, der Klimaanpassung, der Reduzierung der Klimaauswirkungen sowie der Frühwarnung verbessern	CRE3 Intensität der Treibhausgasemissionen von Gebäuden 413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	Energiemanagement Mobilität Energieeffizienz CO ₂ -Fußabdruck
	17.1 Die Mobilisierung einheimischer Ressourcen verstärken	204-1 Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	Nachhaltige Wertsteigerung Nachhaltige Beschaffung

Verantwortung gegenüber der Umwelt

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Die Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen sowie ein nachhaltiges Energiemanagement, die Ausarbeitung einer langfristigen Strategie zur Erreichung der Klimaneutralität, ökologisches Bauen und Sanieren sowie Gebäudedesign und Lebenszyklusmanagement zählen zu den wesentlichen Themen in diesem Bereich.

Wesentliches Thema	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Umgang mit Klimarisiken und -chancen	Berücksichtigung von physischen und transitorischen Risiken und Chancen des Klimawandels auf die Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ. Dazu gehören die Auseinandersetzung mit Maßnahmen zur Anpassung an Klimawandelauswirkungen auf das Portfolio (z. B. durch klimatische Veränderungen) sowie die Berücksichtigung von möglichen Änderungen von regulatorischen Anforderungen und die Auseinandersetzung mit technologischen Entwicklungen.	Umweltbelange
Klimaneutralität	Die Reduktion des Beitrags zum Klimawandel der IMMOFINANZ durch eine Dekarbonisierung des Geschäftsmodells mit dem Ziel der Erreichung von Klimaneutralität.	Umweltbelange
Ökologisches Bauen & Sanieren	Nachhaltige Ausrichtung des Portfolios mit dem Fokus auf Projektentwicklung und -sanierung unter Beachtung von ökologischen Kriterien, wie z. B. Energieeffizienz, eingesetzte Materialien und Energiearten, Wärmedämmung und -rückgewinnung.	Umweltbelange
Nachhaltige Mobilität	Integration von Verkehrskonzepten in die Planung und die Verwaltung der Projekte. Betrifft z. B. den Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und E-Ladestationen im direkten oder nahegelegenen Umfeld.	Umweltbelange
Nachhaltigkeitszertifikate und Umweltleistung	Zertifikate für Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklungen, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in gleicher Weise in die Bewertung mit einbeziehen, z. B. BREEAM oder LEED.	Umweltbelange
Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen	Betrifft Energieverbrauch und Emissionen in Planung und Bau, im Betrieb des Portfolios sowie den Eigenverbrauch der Verwaltungsgebäude der IMMOFINANZ. Weitere Treibhausgasemissionen entstehen u. a. durch Mitarbeitermobilität.	Umweltbelange
Gebäudedesign & Lebenszyklusmanagement	Konzeption von Gebäuden und Ausstattung unter der Beachtung der Auswirkungen entlang des Lebenszyklus. Dies inkludiert die Auswahl der Materialien, die Berücksichtigung des Ressourcenverbrauchs während des Betriebs und das Ende des Lebenszyklus (Entsorgung/Wiederverwertung).	Umweltbelange
Wasserverbrauch	Wassermenge, die im Zuge des Betriebs der Gebäude entnommen wird (z. B. Trinkwasser, Bewässerung, Betriebswasser).	Umweltbelange

Insgesamt entfallen auf Gebäude in der Europäischen Union 40% des Energieverbrauchs und 36% der Treibhausgasemissionen. Dies verteilt sich vor allem auf die Phasen Bau, Nutzung, Renovierung und Abriss. Die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden ist daher für die Verwirklichung des ehrgeizigen Ziels des europäischen Green Deal, bis 2050 klimaneutral zu werden, von entscheidender Bedeutung. Die Immobilienbranche hat daher ein großes Potenzial, zum Klimaschutz beizutragen. Eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Portfolio sowie die Reduktion der CO₂-Emissionen sind Schlüsselfaktoren für die Energiewende. Die Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Portfolios erfolgt mit Rücksicht auf diese Verantwortung. Wir setzen auf Vorsorge, den Einsatz umweltfreundlicher Technologien sowie die kontinuierliche systematische Verbesserung der Umwelteffizienz unseres Unternehmens. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet. So sichern wir für unsere Mieter und Investoren attraktive Immobilienlösungen bzw. ein nachhaltiges Geschäftsmodell.

Die IMMOFINANZ erhebt und analysiert die Verbrauchsdaten und die damit erzeugten CO₂-Emissionen ihres Portfolios wie auf den Folgenseiten dargestellt. Diese Daten sind Ausgangsbasis für das Bestandsmonitoring, auf dessen Basis Technical-Buildings- und Energie-Audits durchgeführt und Effizienzsteigerungsmaßnahmen gesetzt werden. Die Daten dienen zudem als Grundlage für sämtliche Maßnahmen zur Erreichung der langfristigen Klimaneutralität unseres Portfolios.

Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Umweltwirkungen abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung für ökologisches Bauen und Sanieren berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung sowie der Erhöhung der Effizienz.

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Mögliche Risiken für Umwelt und Gesellschaft

Gehäuft auftretende Wetteranomalien und Extremwetterereignisse werden von der überwiegenden Mehrzahl der Wissenschaftler auf den Klimawandel zurückgeführt. Die wesentliche Ursache dafür sind die vom Menschen verursachten Emissionen von Treibhausgasen (THG, siehe dazu auch Risikobericht ab Seite 54). Da Gebäude ein wesentlicher Verursacher dieser Emissionen sind, setzt die IMMOFINANZ kontinuierliche Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Energieeffizienz in Bestandsobjekten, die der besseren Anpassung an den Klimawandel dienen. Bei Projektentwicklungen reagieren wir auf diese Herausforderung, indem Ressourcen effizient eingesetzt werden und mögliche klimatische Veränderungen frühzeitig Berücksichtigung finden. Dies erfolgt etwa durch das gezielte Anlegen von Grünflächen, den Einsatz von Isolations-Baustoffen, die sowohl einen wärmespeichernden, als auch einen kühlenden Effekt haben, durch architektonische Beschattungselemente usw. Des Weiteren kann es bei Projektentwicklungen oder Modernisierungen durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe zu Umweltbeeinträchtigungen kommen. Hier sorgt die IMMOFINANZ durch hoch standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen für eine nachhaltige Errichtung sowie sorgfältige Auswahl ihrer Geschäftspartner vor.

GRI 102-15

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Im Retail- und Bürobereich kam es zusätzlich zu den allgemeinen Einsparungsmaßnahmen durch pandemiebedingte temporäre Schließungen von Betriebsstätten sowie durch vermehrtes Homeoffice zu einem verringerten Energie- und Wasserbedarf. So zeigt sich in den Umweltkennzahlen eine Reduktion des Stromverbrauchs (-11%), des Fernwärmeverbrauchs (-3%), des Gasverbrauchs (-13%) und des Wasserverbrauchs (-18%) (Portfolio, Like-for-Like, prozentual gerundet).

Umgang mit Klimarisiken und -chancen

Siehe dazu Risikobericht auf den Seiten 57 und 61.

Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen

Energieeffizienz hängt nicht nur vom Gebäude selbst ab. Vielmehr ist der Energieverbrauch in den von der IMMOFINANZ verwalteten Immobilien stark vom Mieterverhalten abhängig und liegt daher zu einem großen Teil in deren Verantwortung. Hier unterstützt die IMMOFINANZ effizientes Verhalten u. a. durch Kommunikationsmaßnahmen. Im Sinn der laufenden Optimierung der Energieeffizienz wird das Bestandsportfolio einem Technical-Building-Audit unterzogen, dessen Bestandteil u. a. Energie- sowie Health-&-Safety-Audits sind. Ziel ist es, allfällige Ursachen eines erhöhten Energieverbrauchs festzustellen und daraus Maßnahmen abzuleiten.

Nach 15 Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2019 wurden im Geschäftsjahr 2020 wie geplant 28 Bestandsimmobilien in Rumänien, Kroatien, Österreich und Tschechien mit einer insgesamt vermietbaren Fläche von ca. 243.000 m² auditiert und in weiterer Folge – unterstützt durch energetische Analysen – sowohl bauliche als auch gebäudetechnische Optimierungen implementiert. Ziel für das Geschäftsjahr 2021 ist es, mindestens 20 weitere Bestandsgebäude einem solchen Audit zu unterziehen.

In Zusammenarbeit mit den Property- und Facility-Managern findet laufendes Energiemanagement statt. Dieses umfasst neben regelmäßigen Leistungen im laufenden Betrieb (z. B. Energiecontrolling) grundsätzlich auch die Erstellung von Optimierungsvorschlägen und die Durchführung von entsprechenden Maßnahmen. An die ÖNORM EN 16247 angelehnte Energie-Audits werden regelmäßig durchgeführt. Ziel der IMMOFINANZ ist es, den Ressourcenverbrauch bei gleichbleibender oder verbesserter Qualität der Gebäudenutzung mittels Energiesparmaßnahmen und durch rationelle Energieverwendung kontinuierlich zu senken. Dabei werden regelmäßig Möglichkeiten für Energiesparmaßnahmen evaluiert und umgesetzt. Beispiele dafür sind etwa die Umrüstung auf LED-Beleuchtung und der Austausch von Kühlanlagen.

Durch die Erweiterung des Energiedatenmanagements konnte 2020 der Abdeckungsgrad der erfassten Gebäudefläche um 29% erhöht werden. Folglich erhöhte sich der Gesamtenergieverbrauch im Vergleich zum Vorjahr – wenn auch unterproportional zum Flächenanstieg – um 12,5%. Der Energieverbrauch für Strom, Gas und Fernwärme (Like-for-Like) konnte im Vergleich zum Vorjahr jedoch um 10% reduziert werden, was auf deutliche Einsparungen im Bürobereich und auf die Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. Der Gesamtenergieverbrauch setzte sich 2020 aus 66% Strom, 16% Fernwärme und 19% Erdgas zusammen (Prozentzahlen gerundet). Für Details zum Energieverbrauch siehe auch die Tabelle auf den Seiten 78–79.

Nachdem im Geschäftsjahr 2019 erstmals eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines STOP SHOP Retail Parks in Österreich installiert wurde, erfolgte im Vorjahr die weitere Umsetzung bei einem Retail Park in der Slowakei. Darüber hinaus wurde in einem nächsten Schritt die möglichst flächendeckende Installation von Photovoltaikanlagen auf den österreichischen STOP SHOP Immobilien eingeleitet. Eine weitere Ausrollung dieser Maßnahme auf möglichst viele Standorte in den anderen Ländern ist derzeit Bestandteil der Erarbeitung von detaillierten langfristigen Zielen zur Erreichung der Klimaneutralität im Portfolio. Die IMMOFINANZ prüft darüber hinaus laufend weitere Möglichkeiten zur Energiereduktion sowie die Nutzung alternativer, CO₂-armer Energiequellen.

Darüber hinaus haben wir mit der Umsetzung von Brauchwassernutzungsanlagen im Portfolio begonnen. So wird bei einzelnen STOP SHOP Standorten Regenwasser für die Bewässerung genutzt. Eine weitere Ausrollung dieser Maßnahmen ist geplant. Des Weiteren ist im Geschäftsjahr 2021 der erste Testpilot für ein Urban Forest Projekt nach der Miyawaki-Aufforstungsmethode bei einem STOP SHOP vorgesehen. Das ist eine Methode zur Schaffung eines kleinen Stadtwaldes, die vom japanischen Botaniker Akira Miyawaki entwickelt wurde. Dabei werden verschiedene einheimische Pflanzenarten nahe neben einander gesetzt, sodass die Pflanzen nur von oben Sonnenlicht erhalten und daher stärker nach oben als seitwärts wachsen. Neben der Schaffung kleiner Stadtwälder für die Bevölkerung liegt das Ziel vor allem auf dem Erhalt der Artenvielfalt, der Verbesserung der Luftqualität sowie der Wasserhaltekapazität des Bodens. Basierend auf den Erfahrungen mit diesem Pilotprojekt ist auch eine weitere Ausrollung dieser Initiative im Portfolio geplant.

CO₂-Fußabdruck und Klimaneutralität – Langfriststrategie in Ausarbeitung

Der Immobiliensektor trägt vor allem durch den Energieverbrauch bei der Errichtung und beim Betrieb der Gebäude zur Entstehung von Treibhausgasen bei. Gleichzeitig verändern sich durch den Klimawandel auch die Anforderungen an Ausstattung und Bauweise von Immobilien. Bei der Errichtung von Gebäuden muss heute darauf geachtet werden, dass sie die Auswirkungen der Erderwärmung bewältigen können, dabei aber die eigenen CO₂-Emissionen minimieren.

Die durch den Energieverbrauch ihrer Immobilien verursachten CO₂-Emissionen kompensiert die IMMOFINANZ in Österreich bereits zur Gänze sowie in Rumänien und der Slowakei teilweise durch Klimazertifikate. Insgesamt wurden 2020 somit rund 23% des Energieverbrauchs durch Zertifikate kompensiert. Dies soll weiter ausgebaut werden. Seit Anfang 2021 wird auch der gesamte Energiebedarf in Tschechien durch den Erwerb von Zertifikaten mit dem EKO-Goldlabel kompensiert. Dabei handelt es sich nicht nur um einen Herkunftsnachweis, sondern es werden auch weitere Qualitätskriterien erfüllt. Neben der Kompensation sind die Reduktion des Energiebedarfs, der Einkauf von physischem Grünstrom sowie eigene Produktion und der Einsatz von effizienten Technologien Bestandteil unserer Strategie, um unsere CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren.

Auf den Seiten 80–81 wird der CO₂-Fußabdruck unseres Portfolios beschrieben. Für das Portfolio gilt, dass die Verbräuche (Wasser, Fernwärme, Strom usw.) der Mieter über eine Warmmiete abgerechnet werden (individuelle Verbrauchszähler pro Mieter sind nicht vorhanden), was auch Einfluss auf die CO₂e-Berechnung hat. Hierfür werden die Energiedaten auf die Quadratmeter aufgeschlüsselt und in dieser Form in der CO₂e-Berechnung berücksichtigt. Daher werden die Emissionen den indirekten Emissionen (Scope 3) zugerechnet. Dabei zeigt sich, dass durch den gestiegenen Abdeckungsgrad des Portfolios und damit der Erfassungsdaten für 2020 der CO₂-Fußabdruck im Vergleich zum Vorjahr zwar insgesamt stieg, bezogen auf den Quadratmeter vermietbarer Fläche zeigt sich jedoch, dass die CO₂-Intensität stabil blieb. Die CO₂e-Faktoren für Strom wurden aus öffentlich zugänglichen Quellen bezogen. Zu diesen Quellen gehören die europäischen Daten der Association of Issuing Bodies (AIB) für den Country Production Mix. Zur Ermittlung der Scope-2-Emissionen nach der Market-Based-Methode befindet sich eine entsprechende Datenerfassung der ausgewiesenen CO₂e je Stromanbieter in Aufbau. Die Veröffentlichung dieser Berechnungsmethode ist für das Folgegeschäftsjahr geplant.

Ein strategisches Ziel für die kommenden Jahre ist die Weiterentwicklung unseres Energie- und Nachhaltigkeitsmanagements. 2021 wird der Fokus – aufbauend auf dem weiteren Ausbau des Monitorings der Verbrauchsdaten unseres Portfolios – auf der Umsetzung bereits begonnener Maßnahmen liegen. Darüber hinaus erarbeitet eine Projektgruppe eine Langfriststrategie für die Erreichung der Klimaneutralität unseres Portfolios. Diese wird genau quantifizierbare Ziele und Zeitfenster u. a. für die Erreichung der Klimaneutralität, der Reduktion des Energie- und Wasserverbrauchs, den Ausbau der eigenen Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen (primär Photovoltaik) und die Reduktion des nicht recycelbaren Abfalls enthalten. In weiterer Folge sieht die IMMOFINANZ die Berücksichtigung des Ressourcenverbrauchs im Bestand sowie am Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes als ein wichtiges Element, um klimaneutral zu werden. Dieses Thema befindet sich momentan in Aufbau. Die IMMOFINANZ ist auch Mitglied der IG Lebenszyklus Bau.

Wasserverbrauch

Die Reduktion des Wasserverbrauchs auf den notwendigen Bedarf sowie die Eliminierung von verschwenderischem Umgang mit Wasser sind wichtige Bestandteile bei der Verbesserung der Ressourceneffizienz der IMMOFINANZ. Der Wasserverbrauch innerhalb der Gebäude ist zwar stark vom Mieterverhalten abhängig und kann nur in einem geringen Maß von der IMMOFINANZ beeinflusst werden. Mit Property- und Facility-Managern wurden jedoch Maßnahmen ausgearbeitet, um die Verbrauchsmengen zu verringern. Beispielsweise wurde die Nachrüstung von Waschbecken mit Sparperlatoren umgesetzt, welche die Durchflussmenge verringern.

Darüber hinaus werden aktuell mittel- und langfristige quantitative Zielvorgaben für die Reduktion des Wasserverbrauchs im Portfolio erarbeitet, mit deren Umsetzung noch im Jahresverlauf 2021 begonnen werden soll.

Der Gesamtwasserverbrauch erhöhte sich 2020 im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der verbesserten Erfassungsdatengrundlage um 13,5%, was sich durch den Anstieg des Abdeckungsgrads von 29% erklären lässt. Der Verbrauch pro Quadratmeter vermieteter Fläche konnte um 9% reduziert werden. Für Details siehe die Seiten 80–81. Die Wasserintensität für den Eigenverbrauch stieg um 10%. Dieser Anstieg lässt sich durch die erhöhten Reinigungsaktivitäten im Zuge der Covid-19-Pandemie erklären, die einer Minimierung des Ansteckungsrisikos dienen.

Mobilität

Die IMMOFINANZ kommt dem stetig steigenden Wunsch der Mieter nach nachhaltigen Mobilitätsangeboten nach. Dies inkludiert etwa die Einrichtung von Ladestationen für E-Fahrzeuge und allwettertauglichen Fahrradabstellmöglichkeiten an sämtlichen myhive-Bürostandorten. Darüber hinaus erfolgen standortbezogene Kooperationen mit Anbietern von Carsharing, Scootern, E-Bikes und E-Scootern. Dabei wird auf standortspezifische Umfragen zur Mobilität zurückgegriffen, um darauf basierend die Mobilitätsangebote weiter zu optimieren. Dies erfolgte etwa im Jahr 2019 am Bürostandort myhive am Wienerberg in Wien, an dem mehr als 3.000 Beschäftigte arbeiten. Im Jahr 2020 wurde das nachhaltige Mobilitätsangebot an unseren Standorten erneut erhöht und alle 14 STOP SHOP Standorte in Ungarn mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet. Im Dezember 2020 startete das Rollout in unseren Retail Parks in Tschechien.

Darüber hinaus unterstützt die IMMOFINANZ die nachhaltige Mobilität ihrer Mitarbeiter, etwa mit kostenlosen Jahrestickets für den öffentlichen Verkehr.

Nachhaltiges Energiemanagement¹

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Gesamtenergieverbrauch			
GRI 302-2 (2016)	kWh	Energie	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie ³
	Abdeckung in %		
Stromverbrauch			
Elec-Abs	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter bezogener Strom ³
	% aus erneuerbaren Quellen		
	Abdeckung		
	Anteil Hochrechnungen in % ⁴		
Elec-Lfl ⁵	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter bezogener Strom ³
	Abdeckung		
	Anteil Hochrechnungen in % ⁴		
Fernwärme/Fernkälte			
DH&C-Abs	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter bezogene Fernwärme ³
	% aus erneuerbaren Quellen		
	Abdeckung		
	Anteil Hochrechnungen in % ⁴		
DH&C-Lfl ⁵	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter bezogene Fernwärme ³
	Abdeckung		
	Anteil Hochrechnungen in % ⁴		
Brennstoffe			
Fuels-Abs	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Erdgas ³
	% aus erneuerbaren Quellen		
	Abdeckung		
	Anteil Hochrechnungen in % ⁴		
Fuels-Lfl ⁵	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Erdgas ³
	Abdeckung		
	Anteil Hochrechnungen in % ⁴		
Energieintensität			
Energy-Int CRE1	kWh/m ²	Energie pro Quadratmeter vermietete Fläche	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie ³
	Vermietete Fläche in m ²		

¹ Die Energieverbrauchsdaten werden auf Basis aktueller Rechnungsinformationen gezeigt. Eine stichtagsgenaue Darstellung ist aufgrund unterschiedlicher Abrechnungszeiträume nicht möglich.

² Im Jahr 2020 wurde die Datenqualität durch eine Erhöhung der Erfassungsdaten verbessert (Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuel-Abs, Wasser-Abs). Daher ist ein Vergleich zwischen 2019 und 2020 mit Ausnahme der Energieintensität je Quadratmeter nicht möglich.

³ Aufgrund mangelnder Daten wurde von einer Kategorisierung der Verbrauchswerte nach Allgemeinflächen und Mietbereichen abgesehen. Die Verbrauchswerte enthalten sowohl Allgemeinflächen als auch Mietbereiche und werden unter „Gesamtes vom Vermieter bezogenes“ abgebildet. Ein Aufbau dieser Daten ist für das Berichtsjahr 2021 geplant.

⁴ „Anteil Hochrechnungen in %“ wurde für 2020 auf Basis des Verbrauchs, anstatt anhand der Monate berechnet. Diese Methodik bietet den Vorteil, dass ein Bezug zum Gesamtverbrauch hergestellt wird.

⁵ Die Darstellung „Lfl. % aus erneuerbaren Quellen“ ist in Aufbau. Es ist geplant, diese in 2021 erstmals zu berichten.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2020 ²	2019	Veränderung in %	2020 ²	2019	Veränderung in %	2020 ²	2019	Veränderung in %
418.255.456	371.682.239	12,5	247.003.194	291.693.270	-15,3	171.252.261	79.988.969	114,1
96,3	67,6		100,0	97,8		86,7	31,7	
274.910.425	236.248.060	16,4	140.712.076	173.439.970	-18,9	134.198.349	62.808.090	113,7
6,1	n. a.		10,0	n. a.		0,2	n. a.	
149/168	99/170		62/63	66/68		87/105	33/102	
5,3	14,5		8,6	14,2		1,7	15,2	
214.581.422	241.649.300	-11,2	103.736.962	132.993.143	-22,0	110.844.460	108.656.157	2,0
126/153			41/46			85/99		
2,2	11,4		2,2	15,6		2,1	15,6	
65.074.479	66.080.442	-1,5	55.329.145	62.077.504	-10,9	9.745.334	4.002.938	143,5
	n. a.			n. a.			n. a.	
52/168	99/170		32/63	66/68		20/105	33/102	
13,5	26,1		13,5	27,8		13,7	18,8	
53.629.965	55.243.317	-2,9	45.709.827	46.037.982	-0,7	7.920.138	9.205.335	-14,0
41/145			23/46			18/99		
12,0	27,1		9,7	18,8		25,0	18,8	
78.270.552	69.353.737	12,9	50.961.973	56.175.796	-9,3	27.308.578	13.177.941	107,2
	n. a.			n. a.			n. a.	
74/168	99/170		31/63	66/68		43/105	33/102	
1,4	14,6		1,2	10,6		1,8	20,4	
64.593.805	73.945.928	-12,6	39.219.200	46.037.982	-14,8	25.374.604	27.907.946	-9,1
62/145			22/46			40/99		
1,7	11,8		1,6	20,4		2,0	20,4	
232	256	-9,4	246	255	-3,5	214	258	-17,0
1.804.217	1.452.580		1.004.085	1.142.957		800.194	309.623	

CO₂-Fußabdruck

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Treibhausgasemissionen²			
GHG-Indir-Abs GRI 305-3 (2016)	t CO ₂ e	Scope-3-Emissionen	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie ³
GHG-Int CRE3	kg CO ₂ e/m ²	Scope-3-Emissionen pro Quadratmeter vermietete Fläche	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie ³
	Vermietete Fläche in m ²		

Wasserverbrauch

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Wasserverbrauch			
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser ³
	Abdeckung		
	Anteil Hochrechnungen in % ⁴		
Water-Lfl ⁵	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser ³
	Abdeckung		
	Anteil Hochrechnungen in % ⁴		
Wasserintensität			
CRE2 Water-Int	Liter/m ²	Liter pro Quadratmeter vermietete Fläche	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser ³
	Vermietete Fläche in m ²		

¹ Im Jahr 2020 wurde die Datenqualität durch eine Erhöhung der Erfassungsdaten verbessert (Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuel-Abs, Wasser-Abs), was sich in einer höheren Abdeckungsrate für das Portfolio widerspiegelt. Daher ist ein Vergleich zwischen 2019 und 2020 mit Ausnahme der Daten je Quadratmeter nicht möglich.

² Die erhöhte Erfassungsrate erklärt auch den Anstieg der CO₂-Emissionen.

³ Aufgrund mangelnder Daten wurde von einer Kategorisierung der Verbrauchswerte nach Allgemeinflächen und Mietbereichen abgesehen. Die Verbrauchswerte enthalten sowohl Allgemeinflächen als auch Mietbereiche und werden unter „Gesamtes vom Vermieter bezogenes“ abgebildet. Ein Aufbau dieser Daten ist für das Berichtsjahr 2021 geplant.

⁴ „Anteil Hochrechnungen in %“ wurde für 2020 auf Basis des Verbrauchs anstatt nach Monaten berechnet. Diese Methodik bietet den Vorteil, dass ein Bezug zum Gesamtverbrauch hergestellt wird.

⁵ Die Darstellung „Lfl. % aus erneuerbaren Quellen“ ist in Aufbau. Es ist geplant, diese in 2021 erstmals zu berichten.

Nachhaltigkeitszertifizierungen

EPRA-Code		LEED Gold		LEED Platinum	
		2020	2019	2020	2019
Cert-Tot CRE8	Anzahl der zertifizierten Gebäude	7	8	0	1
	Zertifizierte Fläche in m ²	147.764	135.941	0	7.982
	Anteil der zertifizierten Fläche am Bestandsportfolio ¹ in %	7,3	6,6	0,0	0,4

¹ Die hier angeführte zertifizierte Gesamtfläche beinhaltet im Gegensatz zum Portfoliobericht ebenfalls alle Flächen des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2020 ¹	2019	Veränderung in %	2020 ¹	2019	Veränderung in %	2020 ¹	2019	Veränderung in %
137.074	111.033	23,5	70.976	87.437	-18,8	66.099	23.596	180,1
76	76	0,0	71	77	-8,2	83	76	8,7
1.804.217	1.452.580		1.004.085	1.142.957		800.194	309.623	

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2020 ¹	2019	Veränderung in %	2020 ¹	2019	Veränderung in %	2020 ¹	2019	Veränderung in %
793.398.000	699.082.226	13,5	378.845.000	544.549.786	-30,4	414.553.000	154.532.440	168,3
134/168	99/170		47/63	66/68		87/105	33/102	
14,4	27,5		22,9	31,9		6,6	20,1	
733.276.000	892.662.717	-17,9	320.262.000	377.114.297	-15,1	413.014.000	515.548.420	-19,9
114/143			32/46			82/99		
14,1	24,1		23,4	18,6		6,8	18,6	
440	481	-8,6	377	476	-20,7	518	499	3,8
1.804.217	1.452.580		1.004.085	1.142.957		800.194	309.623	

BREEAM Very Good		BREEAM Excellent		Zertifizierte Gebäude gesamt		Veränderung in %
2020	2019	2020	2019	2020	2019	
20	16	3	3	30	28	7,1
377.097	342.357	108.009	107.919	632.870	594.200	6,5
18,7	16,7	5,4	5,3	31,5	29,0	2,4

Nachhaltigkeitszertifizierungen

Für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien in den Bereichen Büro und Einkaufszentren der Marke VIVO! ist eine Zertifizierung nach Umweltstandards vorgesehen. Dabei kommt für Bürogebäude eine Zertifizierung nach BREEAM sowie LEED und für Shopping Center vorrangig eine Zertifizierung nach BREEAM zur Anwendung. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde zudem erstmals ein STOP SHOP einer Zertifizierung nach BREEAM unterzogen (siehe weiter unten). Im Zuge der aktuell laufenden Erarbeitung einer Langfriststrategie zur Erreichung der Klimaneutralität spielt die weitere Ausrollung der Nachhaltigkeitszertifikate im STOP SHOP Portfolio eine wichtige Rolle.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) ist die führende und am weitesten verbreitete Zertifizierungsmethode für Gebäude. Sie gibt höchstmögliche Standards für nachhaltiges Design vor und wurde de facto zum Gradmesser für die Beschreibung des Umwelteinflusses eines Gebäudes. Neben dem STOP SHOP Lazarevac und dem Shopping Center VIVO! Stalowa Wola erhielten im Geschäftsjahr 2020 mehrere myhive-Büroimmobilien der IMMOFINANZ in Bukarest, Prag und Bratislava eine BREEAM-Zertifizierung. Darüber hinaus wurde gegen Jahresende mit einem Retail Park in Horní Měcholupy ein bereits zertifiziertes Gebäude angekauft.

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen per Ende 2020 auf rund 632.900 m² bzw. 31,5% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios (nach 594.200 m² bzw. 29,0% per Ende Dezember 2019). Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 2,5%. Per Jahresende 2020 befinden sich zudem weitere sechs Immobilien mit einer Fläche von insgesamt 176.000 m² im Zertifizierungsprozess oder in Vorbereitung dafür. Per Jahresende 2020 waren im Bürobereich knapp 67% der vermietbaren Fläche zertifiziert oder befanden sich in Vorbereitung für die Zertifizierung.

STOP SHOP GOES GREEN

Der STOP SHOP befindet sich in der rund 60 Kilometer südlich von Belgrad gelegenen Stadt Lazarevac. Es handelt sich um eine Eigenentwicklung der IMMOFINANZ, die 2017 eröffnet wurde. Auf rund 10.000 m² haben Besucher die Auswahl aus mehr als 20 Shops. Der STOP SHOP erhielt im Dezember 2020 das BREEAM-Bestandszertifikat mit einer Gesamtbewertung von vier Sternen (entspricht Sehr Gut). Die Beurteilungskriterien umfassen dabei z. B. die Themen Material (u. a. Zustandsbewertung und Instandhaltungsstrategie), Energie, Wasser und Abfall, Landverwendung und Ökologie sowie Gesundheit und Wohlbefinden. Der Standort in Lazarevac ist somit der erste Retail Park in unserem Portfolio mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung.



Gebäudesicherheit und Environmental Due Diligence

Die IMMOFINANZ hat für die Bewertung bestehender Gebäude und technischer Anlagen sowie für Akquisitionen sowohl von Grundstücken als auch von Gebäuden einen umfassenden Anforderungskatalog auf Basis eines Modulsystems definiert. Die einzelnen Module dieses Technical-Building-Audits beziehen sich dabei jeweils auf bestimmte Schwerpunkte, wie Personen-, Gebäude- und Anlagensicherheit, Energieeffizienz oder Bautechnik. Bei sämtlichen Immobilientransaktionen (Ankäufen) ist es zudem wichtig, neben den finanziellen, rechtlichen, kulturellen, kommerziellen und technischen Aspekten auch die Umweltrisiken zu beleuchten. Die einzelnen Due-Diligence-Schritte reichen dabei von der Informationsbeschaffung über Inspektionen vor Ort (etwa hinsichtlich Luft- und Lärmbelastung, Methangas, Gefahrenstoffe im Gebäude, unzulässige oder unangemessene Lagerung von Gefahrenstoffen oder Abfällen, Beobachtung der Vegetation und der Geländemorphologie) über detaillierte Untersuchungen bis hin zur Quantifizierung möglicher Umweltrisiken.

Die Einhaltung von Standards bei Projektentwicklungen und Refurbishments wird darüber hinaus durch die Development-Prozess-Richtlinie sichergestellt. Diese Richtlinie ist konzernweit gültig und regelt sämtliche Aktivitäten, die mit den Bauvorhaben in Zusammenhang stehen.

Verantwortung gegenüber Mietern und Kunden

Ein wichtiger strategischer Fokus liegt auf der Mieterbindung durch eine hohe Kundenzufriedenheit und auf der Gewinnung neuer Mieter. Die Marken der IMMOFINANZ fungieren dabei als Service- und Qualitätsversprechen. Investitionen in die Qualität der Immobilien sowie eine starke Kundenorientierung mit vielfältigen Serviceangeboten und Kooperation mit lokalen Gemeinschaften sind weitere wesentliche Themen.

GRI 102-6

Wesentliches Thema	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Gesundheit & Sicherheit der Mieter	Instandhaltung, Überprüfung und Modernisierung des Portfolios zur Sicherstellung der Gesundheit und Sicherheit der Mieter und deren Kunden sowie Mitarbeiter.	Sozialbelange
Kundenorientiertes Bauen und Sanieren	Realisierung von Projekten und Sanierungen in enger Abstimmung mit den Kunden, um optimale und nutzerfreundliche Ergebnisse zu erzielen. Bedarfsorientierte Planung und Bewirtschaftung zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit und Unterstützung von Unternehmen, wirtschaftlich nachhaltig zu investieren.	Sozialbelange
Kooperation und Unterstützung von Mietern	Respektvolle und langfristige Partnerschaften sowie Angebote zur Unterstützung für Mieter. Dies betrifft z. B. die Zusammenarbeit zur Verbesserung der Umweltperformance sowie den Umgang mit Zahlungsschwierigkeiten der Mieter.	Sozialbelange
Kundenzufriedenheit	Ermittlung und Berücksichtigung von Kundenwünschen und -bedürfnissen zur Optimierung der Serviceleistungen für Mieter. Eine offene Kommunikation mit Mietern und Schaffung von Möglichkeiten für Feedback und Beschwerden sind dabei ein Kernaspekt.	Sozialbelange
Quartiersentwicklung/ Kooperation mit lokalen Gemeinschaften	Immobilienprojekte unter der Einbeziehung der ansässigen/lokalen Gemeinschaften. Projektrealisierung unter ausgewogener Berücksichtigung der Interessen sowohl von der lokalen Gemeinschaft als auch von Interessensgruppen.	Sozialbelange

Die Diversität unseres Portfolios spiegelt sich in unserem breiten Mietermix wider. Unsere Immobilienlösungen reichen vom einzelnen myhive-Desk für einen Monat bis hin zu langfristigen Verträgen mit mehr als 30.000 m² Fläche. Damit bieten wir allen unseren Mietern auf ihre jeweiligen Bedürfnisse zugeschnittene Immobilienlösungen, egal ob Einzelunternehmer oder Großkonzern. Langfristige Partnerschaften und große Kundennähe sind uns ein zentrales Anliegen. Sie sind die Basis für zufriedene Mieter und damit einen hohen Vermietungsgrad sowie eine effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien. Innovative Weiterentwicklungen in unserem Portfolio, etwa unsere neuen flexiblen myhive-Produkte, sind eine Folge des engen und regelmäßigen Austausches mit unseren Mietern. Zudem arbeiten wir konstant daran durch Digitalisierungsmaßnahmen, Kundenzufriedenheit und Nutzererfahrung weiter zu erhöhen. Eine wichtige Rolle spielt zudem die Einbindung unserer Communitys, also all jener Menschen, die in unseren Immobilien arbeiten und einkaufen oder in der Nachbarschaft leben.

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Mögliche Risiken

Der Wegfall eines nicht zufriedenen Ankermieters im Retail-Bereich bzw. Schwierigkeiten bei der Nachvermietung könnten aufgrund sich verringernder Besucherzahlen Auswirkungen auf andere Mieter bzw. eine Einschränkung des Angebots für die Besucher zur Folge haben. Die IMMOFINANZ wirkt diesem Risiko mit einer hohen Kundenorientierung und proaktivem Vermietungsmanagement entgegen. Die IMMOFINANZ trägt außerdem die Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Bau- und Sicherheitsvorschriften zum Schutz der Gebäudenutzer und der Nachbarschaft.

GRI 102-15

Covid-19

Wie auf den Seiten 20–21 beschrieben hatten Covid-19 und die damit verbundenen behördlichen Schließungen vor allem Auswirkungen auf unsere Mieter im Einzelhandelsbereich. Mit ihnen haben wir individuelle Lösungen erarbeitet, um ihnen die Bewältigung der Krise zu erleichtern. So gewährten wir temporäre Mietnachlässe, was insgesamt zu einem Anstieg der Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management auf EUR 29,2 Mio. (2019: EUR 2,2 Mio.) geführt hat. Aktive Marketingmaßnahmen führten zudem dazu, dass sich die Besucherzahlen nach der Wiedereröffnung der Betriebsstätten rasch wieder erholten. Im Bürobereich wurden einzelne Mieter besonders betroffener Branchen ebenfalls temporär unterstützt bzw. kam es vereinzelt zu Flächenreduktionen. Der Vermietungsgrad im Gesamtportfolio ist mit 96% unverändert auf hohem Niveau, zudem kam es zu fast keinen Insolvenzen unter unseren Mietern. Darüber hinaus haben wir umfangreiche Hygiene- und Schutzmaßnahmen ergriffen und flächendeckend Schutzmasken und Desinfektionsmittel zur Verfügung gestellt.

Unsere Shopping Center und STOP SHOP Standorte sind zudem Treffpunkt für soziale Kontakte. Dies war während der temporären Schließungen nicht möglich, wengleich wir zahlreiche Initiativen setzten, etwa in Form von temporären Autokinos auf den Parkplätzen einzelner Objekte. Unsere Retail-Immobilien, die sich überwiegend in kleineren und mittelgroßen Städten in Ost- und Südosteuropa befinden, bieten zudem kostenloses WLAN. Auch physische Community-Angebote für unsere Büromieter waren aufgrund der Distanzregelungen überwiegend nicht umsetzbar. Dafür offerierten wir unseren Mietern bzw. deren Mitarbeitern jedoch eine Vielzahl virtueller Angebote, die von Sport über Ernährungsberatung bis hin zu Coaching und Resilienz in Krisenzeiten reichten.

Unsere Communitys unterstützten wir mit einer Vielzahl von Maßnahmen, etwa mit einem kostenlosen STOP SHOP Lieferservice in Österreich oder mit der Unterstützung von Einsatzkräften und Blutspendeninitiativen (siehe dazu auch die Seiten 86–87).

Produktinnovation und kundenorientiertes Bauen und Sanieren

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ ist gemäß einer klar definierten Markenpolitik strukturiert: myhive verkörpert das flexible Büro der Zukunft, STOP SHOP ist eine Marke für Retail Parks und VIVO! für vollwertige Einkaufszentren. Diese Marken sind ein Qualitätsversprechen an die Mieter und schaffen für diese Sicherheit und Vertrauen. Ein hoher Standardisierungsgrad durch umfangreiche Kriterienkataloge für Gestaltung, Ausstattung und Design begünstigt zudem eine nachhaltige Beschaffungspolitik.

Die myhive-Büros punkten mit Wohlfühlatmosphäre in den Allgemeinflächen, zahlreichen Serviceleistungen sowie bester Infrastruktur und bieten Raum für ein kommunikatives und lebendiges Miteinander der Mieter und deren Mitarbeiter, etwa durch attraktive Kommunikationszonen, Mieter-Lounges und regelmäßige Veranstaltungen wie Afterwork Events, Business Breakfasts mit Fachvorträgen oder durch die Organisation von Sportaktivitäten (siehe auch detaillierte Darstellung im Markenteil). Diese Aktivitäten wurden im Zuge der Covid-19-Pandemie durch ein umfangreiches Online-Kursangebot (z. B. Yoga, Fremdsprachen, Expert Talks) abgelöst.

Der Vernetzung der Mieter untereinander wird dabei ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt. Eigene Community Manager sind zentrale Anlaufstelle für die Mieter und deren Mitarbeiter. Sie kümmern sich um den Austausch der Mieter untereinander, erkennen Kooperationsmöglichkeiten, vermitteln entsprechende Kontakte und organisieren Events. Zudem wurde länderübergreifend eine maßgeschneiderte myhive-App eingeführt. Sie informiert über alle Neuigkeiten im jeweiligen Bürogebäude und in der myhive-Community, ermöglicht die Kommunikation mit Experten anderer Unternehmen am Standort und unterstützt zentrale Serviceleistungen der IMMOFINANZ, etwa durch ein direktes Feedback-Tool. Damit können Anmeldungen zu Veranstaltungen, Anregungen und Wünsche oder Schadensmeldungen unkompliziert und schnell kommuniziert werden.

Um den Vermietungsgrad und die Kundenzufriedenheit langfristig auf hohem Niveau zu halten, tätigt die IMMOFINANZ regelmäßig gezielte Investitionen in die Qualität ihrer Immobilien und in die Weiterentwicklung innovativer Produkte.

So haben wir mit der Weiterentwicklung der Marke myhive neue Standards für flexible Bürolösungen mit Mehrwert gesetzt und bieten unseren Mietern volle Flexibilität hinsichtlich Fläche, Vertragslaufzeit sowie Standort. Darüber hinaus wird ein nachhaltigerer sowie ressourcenschonender Ausbau von Mietflächen ermöglicht. Mithilfe modularer Bürolayouts und standardisierter Ausstattung (u. a. klimaneutral hergestellte Fußböden) können Mietflächen auch für kürzere Laufzeiten angeboten werden und machen Umbauten bei einem Mieterwechsel nicht mehr notwendig. Dafür wurde für myhive ein eigenes Bürodesign mit Trennwandsystemen und hochwertigen, funktionellen Möbeln konzipiert. Sämtliche Flächen werden auch voll serviciert angeboten, also inklusive Infrastruktur, IT-Wartung bis hin zur Reinigung und Pflanzenpflege. Die flexiblen myhive-Produkte reichen von einzelnen Schreibtischen im Shared Office über eigene Büroeinheiten bis hin zu individuell gestalteten Büros mit eigenem Eingang. Eine eigene myhive-App dient dabei nicht nur als exklusive Plattform für die Kommunikation unter den Mietern, sie soll es den Benutzern künftig ermöglichen, alles über ihr Smartphone zu verwalten: Zugang, Buchung, Vernetzung, Veranstaltungen, Zahlungen und vieles mehr. Die flexiblen myhive-Produkte werden seit dem 4. Quartal 2020 an einem Standort in Wien angeboten und im Lauf des Jahres 2021 auf weitere Büroimmobilien in allen unseren Kernmärkten ausgerollt.

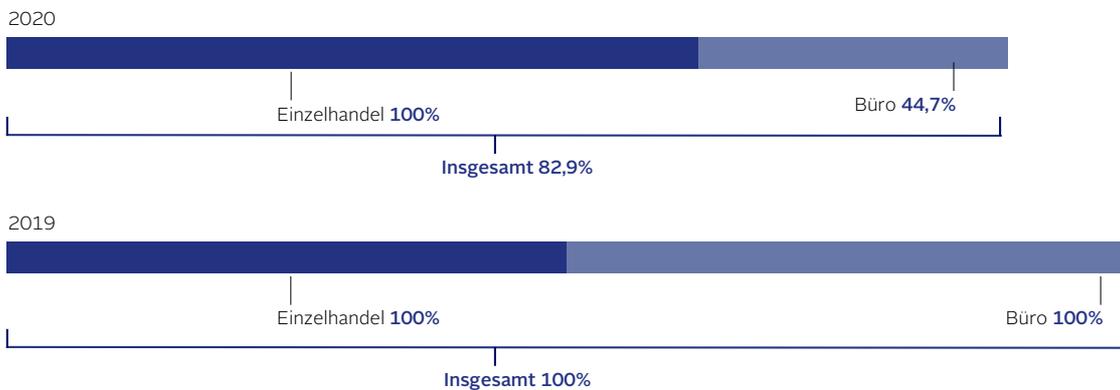
Evaluierung der Kundenzufriedenheit und Kundenorientierung

Unsere Mieter erhalten ein breites Spektrum an Information und Beratung. Potenzielle Mieter unterstützen wir beim Ausloten ihrer individuellen Bedürfnisse für Raumbedarf und Ausstattung. Bestehende Mieter werden im Tagesgeschäft von Property-Managern und Facility-Managern in allen immobilien-spezifischen Belangen unterstützt.

Zur Evaluierung der Kundenzufriedenheit finden im Bürobereich neben Einzelgesprächen mit den Mietern bereits seit mehreren Jahren regelmäßige Mieterbefragungen statt. Basierend auf den Ergebnissen werden standortspezifische Optimierungen abgeleitet. In die Konzeption neuer Angebote, etwa hinsichtlich der erweiterten Flexibilität bei myhive, flossen ebenfalls Anregungen und Wünsche aus diversen Mieterbefragungen ein. Darüber hinaus fungieren die Community-Manager als zentrale Schnittstelle für Wünsche und Anregungen der Mieter und deren Mitarbeiter. Über die myhive-App kann die myhive-Community auch direkt Feedback übermitteln oder Probleme melden.

Im Einzelhandelsbereich wird die Mieterzufriedenheit ebenfalls mittels zweier unterschiedlicher Erhebungsmethoden – qualitativ und quantitativ – analysiert. Zum einen treffen wir in regelmäßigen Abständen unsere wichtigsten Ankermieter, um die vergangene und zukünftige Zusammenarbeit zu evaluieren. Im zurückliegenden Geschäftsjahr war der Kontakt aufgrund der Covid-19-Pandemie besonders intensiv. Zum anderen befragen wir in regelmäßigen Abständen alle unsere Mieter, wobei die im 4. Quartal 2020 durchgeführte Umfrage den Schwerpunkt auf die Zufriedenheit der Mieter hinsichtlich der von der IMMOFINANZ gesetzten Maßnahmen während der Pandemie legte. Darüber hinaus wurde die Zufriedenheit mit dem Wissen und der Kundenorientierung der Mitarbeiter sowie das Image der IMMOFINANZ abgefragt.

Prozentsatz der Gebäude mit Mieterumfrage bzw. Community-Management und entsprechendem Community-Angebot:



Comty-Eng, GRI 413-1

Gesundheit und Sicherheit der Mieter

Die IMMOFINANZ hat entsprechend ihrer Verantwortung als Liegenschaftseigentümerin den Anspruch, eine sichere Umgebung für die Mieter und Nutzer ihres Immobilienportfolios zu gewährleisten, Gefahrenquellen zu vermeiden, allenfalls rechtzeitig zu erkennen und auszuschalten – all dies entsprechend geltender gesetzlicher Rahmenbedingungen sowie einschlägiger Normen und Richtlinien. Das betrifft z. B. sämtliche sicherheitsspezifische Aspekte hinsichtlich Brandschutz, Sicherheit und Gesundheit der Menschen und der Umwelt sowie organisatorische Sicherheitsmaßnahmen. Die Immobilien werden nach den geltenden rechtlichen Vorschriften erbaut und betrieben sowie im Bedarfsfall an neue gesetzliche Anforderungen angepasst. Vorschriften an die Gebäudesicherheit können beispielsweise Brandschutzmaßnahmen und Notausgänge betreffen, die regelmäßig überprüft werden.

Darüber hinaus sind Health-&-Safety-Audits Bestandteil unserer umfangreichen Technical-Buildings-Audits. Dabei wird jedes Jahr eine bestimmte Anzahl an Gebäuden durch einen externen Experten einem mehrstufigen Audit unterzogen. Im Jahr 2020 wurden 28 von 154 Bestandsgebäude und somit rund 18% dementsprechend umfangreich auditiert.

H&S-Asset, H&S-Comp, GRI 416-1, 416-2

Bei vermieteten Gebäuden werden durch die Mieter in deren Mietflächen im Zuge von Arbeitssicherheitsbegehungen regelmäßig Überprüfungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Etwaige Abweichungen werden dabei im Bedarfsfall an die Hausverwaltungen gemeldet, die für die Behebung von Mängeln zuständig sind.

Darüber hinaus bietet die IMMOFINANZ unter ihrer Büromarke myhive den Mitarbeitern ihren Mietern regelmäßig Aktivitäten zur Förderung des physischen und psychischen Wohlbefindens, darunter Sportkurse, Ernährungsberatung oder Coachings.

GRI 403-2, 403-6

Gesellschaftliches Engagement und Kooperation mit lokalen Gemeinschaften

Die IMMOFINANZ unterstützt regelmäßig gemeinnützige Projekte und Vereine in jenen Ländern, in denen sie tätig ist. Im Zuge unserer Weihnachtsaktion 2020 spendeten wir an Einrichtungen und Hilfsorganisationen, die Kinder unterstützen, etwa in Österreich das St. Anna Kinderspital und das Kinderhospiz Wien, in Rumänien das Marie Curie Kinderspital, in Polen ein Waisenhaus und in Kroatien das SOS Children's Village. Unterjährig unterstützten wir weiters das Rote Kreuz und das Sozialwerk des Bundespräsidenten. Insgesamt beliefen sich die Spenden im Jahr 2020 auf EUR 103.555.

Eine wichtige Rolle spielt die Einbindung unserer Communitys, also all jener Menschen, die in unseren Immobilien arbeiten und einkaufen oder in der Nachbarschaft leben. Bei unseren Projektentwicklungen kooperiert unser Development-Team mit allen relevanten lokalen Stakeholdern, so auch mit der Nachbarschaft eines neuen Projekts. In den meisten Fällen ist dies Teil eines formalisierten Prozesses unter Einbeziehung lokaler Behörden.

Neben den oben erwähnten Events und Online-Event-Angeboten für unsere Büromieter setzen wir regelmäßig Initiativen für unsere Communitys. Dazu zählen etwa Blutspendenaktionen, Kleidersammlungen für Bedürftige, Ausstellungen oder auch die Unterstützung von Einsatzkräften – etwa während der Covid-19-Pandemie. In der ersten Welle der Pandemie im zurückliegenden Jahr lancierten wir in Österreich zudem den kostenlosen STOP SHOP Lieferservice für alle jene Menschen, die etwa aus gesundheitlichen Gründen noch nicht persönlich einkaufen gehen konnten oder wollten.

Des Weiteren unterstützen wir die Biodiversität und haben auf einigen Dächern unserer Immobilien in Kooperation mit lokalen Imkern Bienenstöcke angesiedelt. Der geerntete Honig wird den Mietern zur Verfügung gestellt.

GRI 413-1

myhive Park Postępu – Community
Ausstellungen für unsere Mieter



Verantwortung gegenüber Mitarbeitern

Die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeiter sind eine wichtige Voraussetzung für den langfristigen Unternehmenserfolg der IMMOFINANZ. Mit zahlreichen Aktivitäten im Personalbereich wird ein Umfeld geschaffen, in dem sich Talente optimal entfalten können und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen gefördert wird.

Wesentliches Thema	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Aus- und Weiterbildung, Wissenstransfer	Aus- und Weiterbildung: Schulungsangebote für Mitarbeiter zur fachlichen oder persönlichen Weiterbildung sowie zukunftsfähige Ausbildungsmodelle. Wissenstransfer: Betriebsinterne Weitergabe von Informationen und generationenübergreifende Weitergabe von Know-how.	Arbeitnehmerbelange
Mitarbeitergesundheit/ Arbeitssicherheit	Mitarbeitergesundheit: Bezieht sich auf die allgemeine physische und psychische Gesundheit der Mitarbeiter, beispielsweise hinsichtlich der Prävention von physischen und psychischen Erkrankungen. Arbeitssicherheit: Gewährleistung eines Arbeitsumfelds, das Mitarbeiter vor Gefahren in Bezug auf die Gesundheit und Sicherheit schützt. Dies betrifft auch die Arbeitsplätze in Bezug auf Ergonomie und Lichtverhältnisse.	Arbeitnehmerbelange
Work-Life Balance/ flexible Arbeitswelten	Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf, Freizeit und Familie sowie flexible Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung.	Arbeitnehmerbelange
Diversität und Chancengleichheit	Chancengleichheit bei beruflicher Weiterentwicklung und Einstellung, Offenheit gegenüber Diversität und Nutzung von Vielfalt im Unternehmen. Betrifft vor allem die Aspekte Herkunft, Alter, Geschlecht, Religion/Kultur, sexuelle Orientierung und Menschen mit Behinderungen.	Arbeitnehmerbelange
Mitarbeiterzufriedenheit	Zufriedene Mitarbeiter stellen einen Erfolgsfaktor eines Unternehmens dar, da eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit das allgemeine Wohlbefinden, die Loyalität gegenüber einem Unternehmen sowie die Motivation und Einsatzbereitschaft steigern kann. Wichtig sind dabei ein wertschätzender Umgang mit Mitarbeitern und offene Kommunikation zur Erkennung von Mitarbeiterbedürfnissen.	Arbeitnehmerbelange

Die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeiter sind eine wichtige Voraussetzung für unseren langfristigen Unternehmenserfolg. Mit zahlreichen Aktivitäten im Personalbereich schaffen wir ein Umfeld, in dem sich Talente optimal entfalten können und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen gefördert wird. Arbeitgeberattraktivität sowie Mitarbeiterbindung und -weiterentwicklung stehen dabei im Vordergrund. Damit stellen wir sicher, dass unsere Mitarbeiter langfristig und motiviert zum Unternehmenserfolg beitragen. Durch untenstehende Maßnahmen werden Qualifikations- und Kompetenzrisiken adressiert und minimiert.

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Covid-19

Unsere Mitarbeiter waren von der Pandemie vor allem durch Veränderungen der temporär geänderten Arbeitsbedingungen (Homeoffice, Gesundheits- und Sicherheitskonzepte) betroffen. Unmittelbar mit Beginn der Pandemie haben wir uns an konzernweiten Guidelines für die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter sowie zur durchgehenden Sicherstellung wichtiger Konzernfunktionen orientiert. Zudem wurden umfangreiche Sicherheits- und Hygienemaßnahmen umgesetzt. Außerdem haben wir bereits während der ersten Pandemiewelle an Notfallkonzepten für mögliche nachfolgende Wellen gearbeitet.

Aufgrund der Pandemie besteht ein erhöhtes Risiko für unsere Mitarbeiter hinsichtlich der Auswirkungen von Covid-19. Dem Gesundheitsrisiko begegneten wir im zurückliegenden Geschäftsjahr sowie unverändert zu Beginn 2021 mit einem umfassenden Konzept zur Vermeidung von Ansteckungen und Erkrankungen. Dieses Konzept beinhaltet die temporäre Umsetzung von Homeoffice, 50:50-Anwesenheitsregelungen und Social-Distancing-Maßnahmen, eine nachvollziehbare Zeit- und Ortserfassung zur Nachverfolgung von Kontaktfällen sowie ein modernes Hygienekonzept. Kostenlose und regelmäßige Covid-19-Tests werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

So gut wie alle Mitarbeiter waren bereits vor der Pandemie technisch in der Lage, ortsungebunden zu arbeiten. Der Wechsel in das Homeoffice wurde durch Leitfäden und Tutorials unterstützt. Das Onboarding neuer Mitarbeiter wurde überwiegend mithilfe von E-Learning-Videos durchgeführt. Im Zuge der Covid-19-Pandemie nahm die IMMOFINANZ bislang keine Kurzarbeit in Anspruch. Vielmehr kam es zu einer leichten Aufstockung der Belegschaft (siehe unten Mitarbeiterstruktur).

Mögliche Risiken

Dem Risiko von negativen Gesundheitsauswirkungen, mangelnder Motivation oder mangelnder Bereitschaft zur Weiterbildung der Mitarbeiter wirkt die IMMOFINANZ durch zielgerichtete Maßnahmen im Bereich Personalentwicklung sowie Gesundheitsmanagement entgegen. Damit werden Wohlbefinden und Gesundheit der Mitarbeiter nachhaltig gestärkt.

GRI 102-15

Mitarbeiterstruktur

Per 31. Dezember 2020 beschäftigte die IMMOFINANZ 325 Mitarbeiter (31. Dezember 2019: 311). Im Jahresdurchschnitt* sind dies 317 beschäftigte Mitarbeiter (2019: 306). Insgesamt sind Mitarbeiter aus 16 Nationen für die IMMOFINANZ tätig. Das durchschnittliche Alter beträgt 37,4 Jahre (2019: 37,3 Jahre). Der Frauenanteil konnte gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht werden und lag am 31. Dezember 2020 bei 60% (31. Dezember 2019: 59%).

GRI 102-7

Gesamtanzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis	2020	2019	Veränderung in %
Vollzeit	290	277	4,7
davon weiblich	165	154	7,1
davon männlich	125	123	1,6
Teilzeit	35	34	2,9
davon weiblich	29	28	3,6
davon männlich	6	6	0,0

Die IMMOFINANZ war 2020 in neun Ländern mit Mitarbeitern vor Ort vertreten. Etwa die Hälfte der Mitarbeiter sind in Österreich beschäftigt, die weiteren in Zentral- und Osteuropa. Mit einem Anteil von 89% war im Jahr 2020 der Großteil unserer Mitarbeiter auf Vollzeitbasis angestellt. Die IMMOFINANZ möchte ihnen Stabilität und Planungssicherheit bieten, daher werden Arbeitsverträge fast ausschließlich ohne Befristung ausgestellt. Im Geschäftsjahr 2020 lag der Anteil der temporär beschäftigten Mitarbeiter bei weniger als 1% gemessen an der Gesamtbelegschaft.

Mitarbeiter nach Region	2020		2019		Veränderung der Anzahl in %
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	
Österreich	158	48,6	158	50,8	0,0
Rumänien	41	12,6	41	13,2	0,0
Polen	43	13,2	38	12,2	13,2
Ungarn	21	6,5	21	6,8	0,0
Tschechien	19	5,8	18	5,8	5,6
Deutschland	13	4,0	13	4,2	0,0
Slowakei	17	5,2	13	4,2	30,8
Serbien	12	3,7	8	2,6	50,0
Kroatien	1	0,3	1	0,3	0,0

GRI 102-8

* Ohne Karenzen, ohne Vorstand; Berechnung nach der Anzahl der absoluten Mitarbeiterzahlen am Ende der Monate/Anzahl der Monate

Sozialer Dialog

Die Dienstverhältnisse der Mitarbeiter in Österreich unterliegen zu 100% dem Kollektivvertrag für Angestellte bei Immobilienverwaltern. Für die außertariflichen Mitarbeiter finden landes- und branchenübliche Gehalts-schemata Anwendung. Darüber hinaus hat das Unternehmen mit dem Betriebsrat sozialpartnerschaftlich mehrere Betriebsvereinbarungen abgeschlossen, die eine zusätzliche Besserstellung der Arbeitnehmer zum Ziel haben. Zudem verpflichtet sich das Unternehmen in seinem Unternehmenskodex, die Rechte der Mitarbeiter auf Vereinigungsfreiheit zu respektieren. Mit den Arbeitnehmervertretungen wird ein langfristiger konstruktiver Dialog angestrebt und gepflegt.

GRI-Code		2020	2019
GRI 102-41	Prozentsatz der Angestellten, die unter Tarifverträge fallen, in %	48,6	50,8

In der IMMOFINANZ wird Wert auf einheitliche Standards beim Umgang mit Mitarbeitern gelegt. Vorstand und Betriebsrat besprechen mindestens quartalsweise die aktuelle Unternehmensentwicklung, darüber hinaus finden auf Wunsch kurzfristig anberaumte Besprechungen zu wichtigen Themen statt.

Kontinuierliche Personalentwicklung

Bei der Personalentwicklung liegt der Fokus der Ausbildung sowohl auf fachlichen als auch auf sozialen und methodischen Kompetenzen. Ein wichtiges Instrument der Personalführung ist dabei das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeitern und ihren Führungskräften. Darin werden klare Zielvereinbarungen und individuelle Fortbildungsaktivitäten definiert. Wie auch in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde 2020 mit 100% der Mitarbeiter ein Mitarbeitergespräch geführt. In diesen Gesprächen wurden auch das Feedback der Mitarbeiter zu mehreren Fragen rund um das persönliche Wohlbefinden, die Weiterentwicklung und die Zusammenarbeit sowie Verbesserungsvorschläge eingeholt. Zudem erfolgte im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse 2020 eine Umfrage unter allen Mitarbeitern.

Emp-Dev, GRI 404-3

Schulungswesen

Wie auch in den Vorjahren ermöglichte die IMMOFINANZ ihren Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2020 zahlreiche Aus- und Weiterbildungen. Für die Koordination der kontinuierlichen Personalentwicklung ist die Abteilung Human Resources zuständig. Sie entwickelt eine Nachfolgeplanung für Schlüsselpositionen von Kernbereichen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden konzernweit rund 7.566 Schulungsstunden absolviert. Dies entspricht 23,3 Stunden je Mitarbeiter (HC). Der größte Teil der Schulungsstunden entfiel dabei mit rund 41% auf Sprachkurse (2019: 39%), gefolgt von externen Trainings und Seminaren.

EPRA-/GRI-Code	Anzahl Schulungsstunden	2020		2019		Veränderung Stunden/HC in %
		Gesamt	Je Mitarbeiter	Gesamt	Je Mitarbeiter	
		7.566	23,3	9.453	30,4	-23,4
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	5.277	27,2	6.776	37,2	-26,9
	Männlich	2.289	17,5	2.677	20,8	-15,8
	Nach Altersgruppe					
	< 30 Jahre	1.857	30,4	2.073	34,0	-10,4
	30–50 Jahre	5.503	22,2	7.142	30,4	-27,0
	> 50 Jahre	206	12,9	238	15,9	-18,9
	Nach Angestelltenkategorie					
	Führungskräfte	795	13,7	1.479	31,5	-56,5
	Nicht-Führungskräfte	6.771	25,4	7.974	30,2	-15,9

Emp-
Training
GRI 404-1

IMMOFINANZ Academy

Die IMMOFINANZ Academy fungiert als konzernweite Aus- und Weiterbildungsinstitution. Individuelle Fortbildungspläne in Form von Einzelschulungen und Gruppentrainings nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein. Des Weiteren werden interne Schulungen durchgeführt, in denen Experten der IMMOFINANZ referieren. Beispiele dafür sind Workshops zur Markenstrategie sowie die Ausbildungsreihe IMMOFINANZ Real Estate Training. Die Schulungen erfolgten pandemiebedingt vor allem virtuell.

Ausbildungsprogramme

Mit dem 2016 gestarteten Lehrlingsprogramm ermöglicht die IMMOFINANZ ambitionierten jungen Menschen einen Ausbildungsweg im Konzern. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Lehrberufen Immobilienkaufmann sowie Finanz- und Rechnungswesensassistent. Zudem wurde das Nachwuchsförderprogramm Young Professional etabliert, das sich an Studierende bzw. Studienabsolventen richtet. Als Rotationsprogramm konzipiert, steht hier die Wissensvermittlung im operativen Geschäftsbereich bzw. in den Finanzabteilungen im Fokus. Im Geschäftsjahr 2020 wurde das Programm pandemiebedingt ausgesetzt, da vor allem die Rotation in verschiedene Länderstandorte der IMMOFINANZ nicht möglich war. Eine Wiederaufnahme ist geplant, sobald es die Eindämmung der Pandemie erlaubt.

Das Leadership-Curriculum ist eine konzernweite Ausbildungsreihe für Führungskräfte. In mehreren Modulen werden den Mitarbeitern verschiedene Inhalte zu Führungsthemen vermittelt. Durch die unternehmensinterne Wissensvermittlung und -weitergabe werden Mitarbeiter als Führungskräfte gefördert. Die IMMOFINANZ bietet damit optimale Entwicklungsmöglichkeiten für Führungskräfte.

Übergangshilfsprogramme

Es ist vorgesehen, dass für den Fall notwendiger Reorganisationen mit erhöhtem Mitarbeiterabbau Betriebsvereinbarungen abgeschlossen werden. Zuletzt gab es für den Zeitraum November 2017 bis Ende 2020 in Österreich eine Betriebsvereinbarung, um Mitarbeiter bei ihrem Berufsausstieg zu unterstützen. Diese sah u. a. eine freiwillige Abfertigung des Arbeitgebers abhängig von verschiedenen sozialen Faktoren, Fortbildungsmaßnahmen sowie eine Unterstützung bei der Suche nach einem neuen Arbeitsplatz vor.

GRI 404-2

Mitarbeitergesundheit, Arbeitssicherheit und Work-Life Balance

Als Immobilienbewirtschafter und -entwickler ist die IMMOFINANZ ein Bürobetrieb und hat daher ein vergleichsweise geringes Risiko für Arbeitsunfälle. Im Fokus des Gesundheitsmanagements stehen daher Gesundheitsvorsorge und die Förderung von Sportangeboten.

Zudem werden flexible und teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeit-Modelle für Mitarbeiter angeboten. Das inkludiert eine flexible Arbeitszeitregelung. Grundsätzlich liegt der Gleitzeitrahmen zwischen 06:00 und 20:00 Uhr. Eine allgemeine Kernzeit besteht nicht, sodass die Mitarbeiter Beginn und Ende ihrer täglichen Arbeitszeit selbst bestimmen können. Diese Regelungen erlauben es den Mitarbeitern, private Erfordernisse und eine Vollzeitbeschäftigung in Einklang zu bringen, was ihre Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit erhöhen soll und die Attraktivität der IMMOFINANZ als Arbeitgeber fördert.

Die IMMOFINANZ unterstützt ihre Mitarbeiter mit diversen Angeboten außerhalb des Arbeitsalltags: Teambuilding und die Förderung der Work-Life Balance stehen dabei im Vordergrund. Dazu zählen etwa eine sechste Urlaubswoche ab drei Jahren Betriebszugehörigkeit, Sportangebote wie die Teilnahme am Vienna City Marathon oder anderen Sportveranstaltungen bzw. während der Pandemie auf virtuellem Weg, Coaching-Gutscheine sowie diverse freiwillige soziale Zusatzleistungen.

Um die Gesundheit unserer Mitarbeiter zu fördern, ist regelmäßig eine Betriebsärztin im Haus. Außerdem kooperieren wir mit Medizineinrichtungen. Zu ihren Aufgaben zählen neben Maßnahmen zur Erfüllung aller gesetzlichen Anforderungen z. B. die Durchführung von Impfaktionen, Vorsorge- und Augenuntersuchungen sowie die Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge. Typischen Büroerkrankungen soll so rechtzeitig vorgebeugt werden. Im Geschäftsjahr 2020 verringerte sich die Krankenstandrate auf 1,74%, was auf die erhöhten Sicherheitskonzepte (Distanzregeln usw.) im Zuge der Pandemie zurückgeführt werden könnte.

Einmal jährlich werden in den eigenen Bürostandorten Gesundheits- und Sicherheitsbegehungen durch die Sicherheitsfachkraft, die Betriebsärztin und den Betriebsrat durchgeführt. Dabei werden Arbeitssicherheitsrisiken evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeitsplatz- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Gemeinsam mit dem Human Resources Management sowie dem Vorstand werden die Ergebnisse der Begehung in einer Sitzung evaluiert und Maßnahmen zur Verbesserung beschlossen. Zusätzlich zur jährlichen Sitzung verfügt die IMMOFINANZ über speziell geschulte Mitarbeiter, die als Sicherheitsvertrauenspersonen etwaige Missstände unmittelbar beheben können. Darüber hinaus werden Mitarbeiter auch als Ersthelfer, Evakuierungs- bzw. Brandschutzbeauftragte geschult.

EPRA-Code	Arbeitssicherheit Mitarbeiter ¹	2020	2019
H&S-Emp	Anzahl der Arbeitsunfälle	0	1
	Unfallhäufigkeitsrate in % ²	0,00	< 0,01
	Ausfallzeiten in Tagen ³	0	3
	Ausfallrate in % ⁴	0,00	0,01
	Krankenstände in Tagen ⁵	593	795
	Krankenstandsrate in % ⁶	1,74	2,29
	Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0

¹ Bezogen auf Mitarbeiter in Österreich (51% der gesamten Mitarbeiterzahl). Ab dem Jahr 2021 ist geplant, die Daten zur Arbeitssicherheit der Mitarbeiter konzernweit zu erheben.

² Anzahl der Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

³ Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle

⁴ Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

⁵ Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage (Arbeitsunfälle und Krankheiten)

⁶ Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage/Summe der Arbeitstage

Attraktiver Arbeitgeber

Die Initiativen im Personalbereich werden anerkannt. So erzielt die IMMOFINANZ auf kununu, das ist die größte Plattform für Arbeitgeberbewertungen in Europa mit rund 4,5 Mio. Bewertungen zu mehr als 967.000 Unternehmen (Stand Februar 2021), eine überdurchschnittlich gute Bewertung, die sich auf Sicht der zurückliegenden Jahre zudem stetig verbesserte.

kununu Scores im Vergleich	Stand Februar 2021		
	Wertung	Punkte	Bewertungen
IMMOFINANZ	★★★★	4,2	213
Branchendurchschnitt (Immobilien/Facility Management)	★★★	3,4	39.311

Mehr Informationen unter www.kununu.com/at/immofinanz

Die IMMOFINANZ gehörte 2020 zu den Top 5 der familienfreundlichsten Unternehmen Österreichs innerhalb der österreichischen Immobilienbranche. Die Medienmarke Freundin und kununu würdigten rund 400 besonders familienfreundliche Unternehmen in Deutschland und Österreich. Zu den Bewertungskriterien gehörten auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, eine gute Work-Life Balance, verschiedene Wohlfühlfaktoren und gleichberechtigte Karrieremöglichkeiten. Insgesamt flossen mehr als 2 Mio. Bewertungen zu 200.000 Unternehmen in Deutschland und Österreich in die Studie mit ein, auf deren Basis das Ranking erstellt wurde.

EPRA-/GRI-Code	Mitarbeiterzugänge ¹	2020		2019		Veränderung der Gesamtzahl in %
	Neue Mitarbeiter	Gesamtanzahl	Rate Neuzugänge in %	Gesamtanzahl	Rate Neuzugänge in %	
		49	15,1	60	19,3	-18,3
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	33	17,0	33	18,1	0,0
	Männlich	16	12,2	27	20,9	-40,7
	Nach Altersgruppe					
	< 30 Jahre	19	31,1	23	37,7	-17,4
	30–50 Jahre	28	11,3	37	15,7	-24,3
	> 50 Jahre	2	12,5	0	0,0	
	Nach Regionen					
	Österreich	20	12,7	30	19,0	-33,3
	Deutschland	4	30,8	5	38,5	-20,0
	Tschechien	3	15,8	4	22,2	-25,0
	Ungarn	2	9,5	2	9,5	0,0
	Polen	9	20,9	3	7,9	200,0
	Rumänien	3	7,3	13	31,7	-76,9
	Serbien	5	41,7	2	25,0	150,0
	Kroatien	0	0,0	1	100,0	-100,0
	Slowakei	3	17,6	0	0,0	

¹ Ohne Karenzrückkehrer, Praktikanten, Young Professionals. Die Rate berechnet sich im Verhältnis zum Stand der Mitarbeiter in der jeweiligen Kategorie zum Jahresletzen.

Im Jahr 2020 konnten deutlich weniger Abgänge von Mitarbeitern verzeichnet werden und dadurch die Fluktuationsrate im Vergleich zum Vorjahr um vier Prozentpunkte gesenkt werden.

EPRA-/GRI-Code	Mitarbeiterfluktuation	2020		2019		Veränderung der Gesamtzahl in %
	Mitarbeiterabgänge ¹	Gesamtanzahl	Fluktuationsrate in %	Gesamtanzahl	Fluktuationsrate in %	
		45	12,6	64	17,0	-29,7
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	32	15,0	36	16,0	-11,1
	Männlich	13	9,0	28	18,0	-53,6
	Nach Altersgruppe					
	< 30 Jahre	10	13,2	21	22,0	-52,4
	30–50 Jahre	35	13,2	43	16,0	-18,6
	> 50 Jahre	0	0,0	0	0,0	0,0
	Nach Regionen					
	Österreich	15	9,0	35	18,0	-57,1
	Deutschland	4	25,0	7	35,0	-42,9
	Tschechien	5	22,0	6	23,0	-16,7
	Ungarn	3	13,0	3	13,0	0,0
	Polen	5	10,0	4	10,0	25,0
	Rumänien	9	20,0	6	13,0	50,0
	Serbien	3	20,0	0	0,0	0,0
	Kroatien	0	0,0	0	0,0	0,0
	Slowakei	1	6,0	3	18,0	-67

¹ Abgänge ohne Karenz; Fluktuation laut Schlüter-Formel: Abgänge/(Anfangsbestand zum 1. Jänner + Zugänge)

Diversität und Chancengleichheit

Für die IMMOFINANZ sind Chancengleichheit und Gleichbehandlung ihrer Mitarbeiter ohne Differenzierung etwa nach Geschlecht, Alter oder nationaler bzw. ethnischer Herkunft selbstverständlich. In unserem Unternehmenskodex setzen wir uns dafür ein, überall im Konzern ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit und gegenseitiger Achtung geprägt ist. Die Aspekte der Diversität, insbesondere im Hinblick auf Alter, Geschlecht, nationale bzw. ethnische Herkunft, Religion, sexuelle Ausrichtung, Behinderung, Bildungs- und Berufshintergrund, sind für uns für sehr wichtig. Dementsprechend werden die genannten Aspekte bei konkreten

Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen neben Kriterien wie Kompetenz, konkreter Bedarf, Erfahrung und Verfügbarkeit besonders gewürdigt und berücksichtigt.

Bei Fragen und möglichen Konflikten steht die Compliance-Verantwortliche des Konzerns als unabhängige Vertrauensperson zur Verfügung. Diskriminierungsfälle wurden im Jahr 2020 nicht bekannt.

GRI 406-1

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterdiversität	2020		2019		Veränderung der Mitarbei- teranzahl in %
		Anzahl der Mitarbeiter	Anzahl in %	Anzahl der Mitarbeiter	Anzahl in %	
Diversity- Emp GRI 405-1	Mitarbeiter in Leitungsorganen¹					
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	0	0,0	0	0,0	
	Männlich	3	100,0	3	100,0	0,0
	Nach Altersgruppe					
	< 30 Jahre	0	0,0	0	0,0	
	30–50 Jahre	1	33,3	2	66,7	-50,0
	> 50 Jahre	2	66,7	1	33,3	100,0
	Führungskräfte²					
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	13	27,7	16	34,0	-18,8
	Männlich	34	72,3	31	66,0	9,7
	Nach Altersgruppe					
	< 30 Jahre	1	2,1	0	0,0	
	30–50 Jahre	43	91,5	44	93,6	-2,3
	> 50 Jahre	3	6,4	3	6,4	0,0
	Nicht-Führungskräfte³					
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	181	65,1	166	62,9	9,0
	Männlich	97	34,9	98	37,1	-1,0
Nach Altersgruppe						
< 30 Jahre	60	21,6	61	23,1	-1,6	
30–50 Jahre	205	73,7	191	72,3	7,3	
> 50 Jahre	13	4,7	12	4,5	8,3	

¹ Vorstand² Sämtliche Führungskräfte wie Teamleiter, Head-ofs, Country Boards; exklusive Vorstand³ Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben

EPRA-Code	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	2020	
		Anteil Frauen in %	Vergütungssatz
Diversity-Pay	Mitarbeiter nach Kategorien		
	Mitarbeiter in Leitungsorganen ¹	0,0	
	Führungskräfte ²	27,7	1,36
	Nicht-Führungskräfte ³	65,1	1,33

¹ Vorstand² Sämtliche Führungskräfte wie Teamleiter, Head-ofs, Country Boards; exklusive Vorstand³ Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben

Für das Jahr 2020 wird erstmals konzernweit die Gender Pay Ratio nach Angestelltenkategorie berichtet. Es ist geplant, die Ratio nunmehr jährlich zu berichten. Die Kennzahl stellt das Verhältnis der durchschnittlichen Gesamtvergütung der männlichen Mitarbeiter (pro Angestelltenkategorie) zu der durchschnittlichen Gesamtvergütung der weiblichen Mitarbeiter (pro Angestelltenkategorie) dar. Das geschlechtsspezifische Lohngefälle erklärt sich vor allem aufgrund uneinheitlicher Zuständigkeits- und Verantwortungsbereiche. Es wird allerdings regelmäßig analysiert und an Angleichungen gearbeitet.

Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken

Die Geschäftspraktiken, denen die IMMOFINANZ verpflichtet ist, basieren auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortlichkeit. Sie bilden die Grundlage für sämtliche Aktivitäten in den Bereichen nachhaltige Wertsteigerung sowie Integration der Nachhaltigkeit in die Governance-Prozesse, Compliance und Korruptionsbekämpfung, Steuerehrlichkeit, nachhaltige Beschaffungspolitik sowie Menschenrechte.

GRI 102-16

Wesentliches Thema	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Business Compliance & Ethics	Vorgaben und Prozesse zur Förderung von Integrität, Antikorruption, fairem Wettbewerb (Kartellrecht) sowie Anti-Diskriminierung und Verhinderung von Belästigung am Arbeitsplatz, aber auch im Umgang mit Geschäftspartnern. Ethics: Haltung und Kultur der Zusammenarbeit im Unternehmen, bestehend aus gemeinsamen Werten, Normen und Einstellungen, welche die Handlungen und das Verhalten aller Mitglieder des Unternehmens prägen. Verschriftlicht im Code of Conduct, Führungsleitlinien und Compliance-Regeln.	Sozialbelange Achtung der Menschenrechte Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Datenschutz	Schutz von personenbezogenen Daten der Mitarbeiter sowie Kunden und Geschäftspartner hinsichtlich unzulässiger Ermittlung, Speicherung und Auswertung von Daten sowie vor deren Weitergabe. Darunter fällt auch der Schutz der Privatsphäre von Mitarbeitern.	Sozialbelange Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Nachhaltige Wertsteigerung	Wertsteigerung im Sinn einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung unter der Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen. Strategische Kernziele des Konzerns sind eine hohe Kundenorientierung sowie Wachstum, langfristige Wertsteigerung und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, mit der generationenübergreifender Mehrwert geschaffen wird.	Sozialbelange
Nachhaltige Lieferkette und Auftragsvergabe	Beachtung von Umwelt- und Sozialaspekten in der Auftragsvergabe, wie z. B. die Einhaltung von Umweltstandards oder -gesetzen sowie arbeitsrechtlichen bzw. -sicherheitstechnischen Standards und die Achtung von Menschenrechten (insbesondere keine Zwangs-/Kinderarbeit; Versammlungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen).	Sozialbelange Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Gesellschaftliches Engagement	Unterstützung von gemeinnützigen Projekten/Gemeinschaften (i. d. R. mit örtlicher Nähe zum Geschäftsstandort) durch finanzielle Mittel, Bereitstellung von Ressourcen (Gebäude/Material) oder durch die Bereitstellung von Arbeitszeit und den Beitrag der Mitarbeiter.	Sozialbelange
Integration von Nachhaltigkeit in Governance-Prozesse	Berücksichtigung von Nachhaltigkeit in der strategischen Ausrichtung der IMMOFINANZ, das Wahrnehmen unternehmerischer Verantwortung (Corporate Social Responsibility) und die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Messung des Unternehmenserfolgs.	Sozialbelange Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Innovation in der Projektentwicklung und -sanierung sowie Services	Förderung von Innovation in der Projektentwicklung, -sanierung sowie -verwaltung, z. B. hinsichtlich Arbeitsmethoden, Technologien und Förderung von Kreativität.	Sozialbelange
Steuerehrlichkeit	Transparente Offenlegung der Steuerstrategie, Compliance mit steuerrechtlichen Vorgaben und kooperative Zusammenarbeit mit Steuerbehörden.	Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Für diese Bereiche wurden mehrere Konzernrichtlinien vom Vorstand beschlossen, die für alle Mitarbeiter des Unternehmens und der Gruppengesellschaften gelten und diesen zur Kenntnis gebracht werden:

Der **Unternehmenskodex** dient als Grundlage für alle unternehmerischen Aktivitäten und Entscheidungen innerhalb des Unternehmens und enthält insbesondere Vorgaben für die Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, ein Diskriminierungsverbot sowie für die Beziehungen zu Wettbewerbern, Kunden und Verbänden.

Die **Antikorruptions-Richtlinie** fasst, in Anlehnung an das UN-Übereinkommen gegen Korruption, Verhaltensgrundsätze und Verhaltensanforderungen für den Umgang mit Korruption zusammen.

Die **Compliance-Richtlinie** der IMMOFINANZ umfasst die gesetzlichen Verbote der Nutzung von Insiderinformationen für Insidergeschäfte und die unrechtmäßige Weitergabe von Insiderinformationen. Neben regelmäßigen Schulungen steht die Compliance-Verantwortliche den Mitarbeitern jederzeit für Fragen zur Verfügung. Weitere Details sind dem konsolidierten Corporate-Governance-Bericht ab Seite 6 zu entnehmen.

Die **Datenschutz-Richtlinie** regelt verbindlich die datenschutzkonforme Verarbeitung von personenbezogenen Daten und die damit verbundenen Pflichten für alle Mitarbeiter der IMMOFINANZ-Gruppe. Die **IT-Richtlinie** ist die Grundlage für Datensicherheit sowie verantwortungsbewusste Nutzung der informationstechnischen Einrichtungen. Die Richtlinie ist integraler Bestandteil des Dienstvertrags.

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Mögliche Risiken

Geschenkannahmen, Korruption, Bestechung, Diskriminierung und Interessenkonflikte begründen ein Reputationsrisiko und ein Risiko von für die IMMOFINANZ-Gruppe nachteiligen Geschäften. Dem wirken diese Richtlinien entgegen. Es gibt derzeit keine Hinweise auf systematische Korruptionsrisiken. Durch laufende Schulungsmaßnahmen werden die Mitarbeiter zusätzlich sensibilisiert.

Da die IMMOFINANZ eine Vielzahl an Geschäftsbeziehungen unterhält, besteht das Risiko, dass Geschäftsbeziehungen mit Unternehmen bestehen, die geringere ethische Standards anlegen. Dem wirkt die IMMOFINANZ durch die sorgfältige und verantwortungsvolle Auswahl von Geschäftspartnern entgegen. Das Risiko der Verletzung von Menschenrechten wird als gering eingestuft, da unsere Lieferanten fast ausschließlich (> 99%) in Europa liegen.

GRI 102-15

Covid-19

Die Pandemie hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bereich unserer verantwortungsbewussten Geschäftspraktiken.

Nachhaltige Wertsteigerung

Das Geschäftsmodell der IMMOFINANZ ist auf langfristige, nachhaltige Wertschaffung im Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimensionen ausgerichtet. Eine konkrete Berechnung der nachhaltigen Wertsteigerung befindet sich in Aufbau. In diesem Zusammenhang verweisen wir jedoch auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den Personalaufwand sowie die Kennzahlen zu Mitarbeitern, Ökonomie und Gesellschaft.

Business Compliance & Ethics

Compliance-Schulungen

In regelmäßig abgehaltenen Schulungen werden den Mitarbeitern der IMMOFINANZ die Grundsätze der Compliance-Richtlinien nähergebracht. Im zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgte eine interaktive E-Learning-Schulung zum Umgang mit Insiderinformationen für Mitarbeiter des Headquartiers. Darüber hinaus wurden – ebenfalls via E-Learning-Tool – alle Mitarbeiter in Compliance Basics geschult. Dabei wurde auch auf das Erkennen von und Verhalten bei möglichen Geldwäschehandlungen behandelt. 2020 wurde mithilfe eines E-Learning-Tools zudem eine konzernweite Antikorruptions-Schulung mit dem Ziel durchgeführt, Verhaltensgrundsätze und Anforderungen anhand praktischer Beispiele zu üben und die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren. Die Schwerpunkte lagen dabei auf der Definition von Korruption, auf dem Umgang mit Amtspersonen und dem privaten Sektor, Geschenken und Zuwendungen sowie Konsulenten und Intermediäre. Wie auch schon 2019 wurden im Geschäftsjahr 2020 100% der Mitarbeiter sowie der Vorstand zum Thema Compliance geschult. Antikorruptions-Schulungen sind für alle Mitarbeiter verpflichtend und werden in einem jährlichen Rhythmus abgehalten.

GRI 205-2

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Die Antikorruptions-Richtlinie der IMMOFINANZ fasst, in Anlehnung an das UN-Übereinkommen gegen Korruption, Verhaltensgrundsätze und Verhaltensanforderungen für den Umgang mit Korruption zusammen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gesetzeskonformes Verhalten von Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Kunden zu gewährleisten, der Entstehung von Interessenkonflikten vorzubeugen bzw. die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren und diese vor Straftaten zu schützen sowie einem Reputationsverlust der IMMOFINANZ aufgrund einer unangemessenen Zuwendungspraxis vorzubeugen. Die Richtlinie enthält u. a. Regelungen zur Annahme und Gewährung von Zuwendungen, Spenden und Sponsoring, zum Einsatz von Vermittlern sowie zur Vermeidung von Geldwäsche.

Politische Spenden tätigt die IMMOFINANZ nicht. Im Geschäftsjahr 2020 wurde kein Fall von Korruption bekannt.

GRI 205-3, 415-1

Datensicherheit und Cyber-Security

Die IMMOFINANZ hat sich frühzeitig mit den erhöhten Anforderungen für den Schutz personenbezogener Daten im Rahmen der im Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) beschäftigt. Diese bringt nicht nur eine umfangreiche Ausweitung der Pflichten der Verantwortlichen sowie der Rechte der Betroffenen, sondern auch eine massive Verschärfung der Sanktionen von Datenschutzverstößen mit sich. Die Einhaltung der geltenden Datenschutzbestimmungen ist für die IMMOFINANZ-Gruppe daher essenziell bzw. eine gesetzliche Vorgabe.

Die erforderlichen Maßnahmen und Investitionen zur Implementierung der DSGVO wurden von den Bereichen Corporate Legal Affairs und Compliance sowie Recht und IT gemeinsam mit sämtlichen Geschäftsbereichen definiert und implementiert.

Die IT-Richtlinie ist die Grundlage für Datensicherheit sowie verantwortungsbewusste und kostenbewusste Nutzung der informationstechnischen Einrichtungen. Sie regelt darüber hinaus u. a. den Zugang zu IT-Systemen, die Nutzung von IT-Ressourcen und Smartphones, Privatsphäre, Umgang mit schützenswerten Informationen sowie die Vorgehensweise bei IT-Sicherheitsvorfällen.

Die Datenschutz-Richtlinie regelt verbindlich die datenschutzkonforme Verarbeitung von personenbezogenen Daten und die damit verbundenen Pflichten für alle Mitarbeiter der IMMOFINANZ-Gruppe. Weiters ist ein Verzeichnis sämtlicher Verarbeitungstätigkeiten zu führen. Die Einhaltung dieser Richtlinie soll das datenschutzrechtskonforme Verhalten des Unternehmens gewährleisten, insbesondere Betroffenenrechte wahren, Prozesse für den Umgang mit diesen Betroffenenrechten definieren, Datenschutzverletzungen vorbeugen und Geldbußen vermeiden.

Ein Teil der organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten und zur Einhaltung des Datenschutzrechts sind verpflichtende Schulungen der Mitarbeiter durch den Datenschutzkoordinator. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde erneut ein interaktives Online-Training zum Thema Datenschutz durchgeführt. Darüber hinaus wurden mehrere Empfehlungen des ISO-27002-Standards hinsichtlich diverser Kontrollmechanismen sowie operative Maßnahmen zur Überwachung und Reaktion auf Datenschutzverletzungen und Cyberangriffe implementiert. Im Fall von umfangreicheren Änderungen bei bestehenden Systemen oder der Einführung neuer Applikationen werden zudem interne sowie externe Überprüfungen durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2020 sind dem Unternehmen keine begründeten Beschwerden, weder von Dritten noch von Aufsichtsbehörden, in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten bekannt.

Eine weitreichende Initiative, die der Klassifikation der Daten und einer entsprechenden Risikobewertung dient, wurde in Gang gesetzt. Hier gilt es, unternehmenskritische Daten und Verantwortliche zu identifizieren. Dies geht mit einer detaillierten Systemanalyse einher. Basierend auf den Ergebnissen werden maßgeschneiderte Trainings für die Verantwortlichen und die entsprechenden Endbenutzer definiert und umgesetzt. Zusätzlich werden Maßnahmen definiert und umgesetzt, welche die internen Systeme für mögliche zukünftige Cyber-Angriffe rüsten sollen.

GRI 418-1

Steuerehrlichkeit

Der Managementansatz zur Tax Compliance der IMMOFINANZ basiert auf einer geschäftsorientierten Steuerstrategie mit dem übergeordneten Ziel, die geltenden Steuergesetze in allen unseren Ländern auf transparente Weise zu erfüllen.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist die interne Steuerabteilung der IMMOFINANZ in alle geschäftsbezogenen Prozesse integriert. Die Steuerabteilung ist mit erfahrenen Steuerexperten im Headquarter sowie in den lokalen Tochtergesellschaften in unseren Kernländern besetzt. Das Reporting erfolgt direkt an den CFO, bei relevanten Geschäftsentscheidungen ist die Steuerabteilung standardisiert in den Genehmigungsprozess mit einbezogen.

Darüber hinaus wird vierteljährlich die Steuerrisikoberichterstattung im gesamten Konzern erhoben, wobei jedes einzelne Unternehmen hinsichtlich seines Steuerrisikograds kritisch analysiert wird, einschließlich einer fortlaufenden Berichterstattung über alle Steuerprüfungsverfahren und Rechtsstreitigkeiten. Dieser Steuerrisikomanagementprozess ist auch in die konzernweite Risikomanagementfunktion eingebettet.

Der Ansatz mit niedrigem Risiko wurde durch eine sehr positive Erfahrung in Steuerprüfungsverfahren des letzten Jahrzehnts bewiesen, in der keine relevanten Feststellungen für Unternehmen der IMMOFINANZ-Gruppe identifiziert wurden.

Neben den lokalen steuerrechtlichen Anforderungen werden von der IMMOFINANZ auch internationale Berichtspflichten sorgfältig befolgt. Beispielsweise wurde kürzlich ein neuer, maßgeschneiderter Berichterstattungsprozess implementiert, um die EU-Richtlinie DAC 6 gemäß dem Mandatory Disclosure Regime (MDR) zu erfüllen. Obwohl für die IMMOFINANZ keine länderspezifische Berichterstattung gilt (da die Hauptkriterien für eine konzernweite Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. sowie EUR 50 Mio. pro Unternehmen nicht überschritten werden), gibt es ein konzernweites Verrechnungspreis-Dokumentationsschema, das auf OECD-Standards basiert.

Wie der Liste der Konzernunternehmen zu entnehmen ist, verfügt die IMMOFINANZ über einige Tochtergesellschaften in Zypern und den Niederlanden. Diese Gesellschaften wurden bei historischen Portfolioankäufen – überwiegend vor dem Jahr 2008 – mit den darunterliegenden Strukturen erworben und hatten nicht den Zweck der Steuerersparnis. Sie werden bis zu ihrer Liquidation lediglich für gesellschaftsrechtliche Zwecke gehalten und haben keine Einkünfte. Im Zuge eines seit 2015 laufenden Programms zur Strukturvereinfachung wurde die Anzahl der zu konsolidierenden Gesellschaften insgesamt bereits deutlich reduziert. Ziel ist es, sämtliche dieser Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden abzubauen. Sämtliche Erträge im IMMOFINANZ-Konzern – insbesondere Mieterträge, Veräußerungsgewinne und konzerninterne Finanzierungserträge – werden ausschließlich in Österreich und in den operativen Ländergesellschaften erwirtschaftet und versteuert.

GRI 207-1, 207-2

Nachhaltige Beschaffungspolitik

Bei den Beziehungen zu Lieferanten und Geschäftspartnern liegt der Fokus im Sinn der Nachhaltigkeit und Kontinuität auf dem Aufbau langfristiger Geschäftsverbindungen. Als internationaler Konzern arbeitete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2020 mit Lieferanten aus 28 Ländern zusammen. Um eine nachhaltige Beschaffung zu gewährleisten und die langfristige sowie partnerschaftliche Beziehung zu unseren Lieferanten zu pflegen, stammen 92% aller Anbieter direkt aus den operativen Märkten der IMMOFINANZ. Die Unterstützung lokaler Lieferanten sowie die Leistung eines Beitrags zur Wertschöpfung unserer operativen Kernmärkte sind somit zentrale Anliegen.

Lieferanten der IMMOFINANZ

Herkunft



¹ Die operativen Märkte Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn, Polen und Serbien werden als Significant Locations of Operations definiert.

Die von der IMMOFINANZ beauftragten Lieferanten sind breit diversifiziert und reichen von Bauunternehmen und Hausverwaltungen über Beratungsdienstleister bis hin zu Versicherungen. Im Jahr 2020 bezog die IMMOFINANZ Dienstleistungen und Produkte von insgesamt 4.146 Lieferanten mit einem Einkaufsvolumen von über EUR 229 Mio., wovon 92% an Lieferanten aus den operativen Märkten entfiel. Im Lauf des Jahres 2020 gab es keine wesentlichen Änderungen in der Zusammensetzung der Lieferkette.

GRI 102-9, 102-10, 204-1

Nachhaltige Lieferkette und Auftragsvergabe

Die Grundlage für die Auswahl der Geschäftspartner basiert auf der organisationsinternen **Group-Procurement-Richtlinie**, welche die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert. Darin wird in Anlehnung an den Unternehmenskodex auf eine sorgfältige und verantwortungsbewusste Auswahl der Lieferanten hingewiesen. Ein zentrales Anliegen dabei ist es, Lieferantenrisiken durch Kinder-, Zwangs- oder Pflichtarbeit sowie durch eine mangelnde soziale Bewertung der Lieferanten zu minimieren.

Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferanten wird kontinuierlich daran gearbeitet, den Kommunikationsaustausch zwischen der IMMOFINANZ und ihren Geschäftspartnern zu intensivieren. Einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Steuerung unseres Lieferantennetzwerks besteht in der Implementierung des Supplier-Relationship-Management-Tools, das sich derzeit in der Designphase befindet und spätestens ab 2022 schrittweise in die Umsetzung gehen soll.

Achtung der Menschenrechte

Die IMMOFINANZ legt großen Wert auf die Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Die Würde des Einzelnen genießt höchsten Stellenwert. Neben der Einhaltung der nationalen (verfassungs-)gesetzlichen Vorgaben sind für die IMMOFINANZ die Einhaltung der Konventionen der International Labour Organization (ILO) zur Vereinigungsfreiheit, Abschaffung von Zwangsarbeit und Kinderarbeit sowie zu Diskriminierungen wichtig. Der Verstoß gegen Menschenrechte sowie insbesondere Zwangs- und Kinderarbeit werden strikt abgelehnt, und die Einhaltung dieser ethischen Standards wird auch von Geschäftspartnern der IMMOFINANZ erwartet. Auf den Seiten 93–94 wird das Thema Diversität und Diskriminierung behandelt.

Die Gefährdung von Risiken der Arbeitnehmer hinsichtlich Menschenrechtsverletzungen sind aufgrund der vorherrschenden gesetzlichen Lage in den Ländern, in denen die IMMOFINANZ aktiv ist, als gering einzustufen. Dem Risiko von Menschenrechtsverstößen in der Lieferkette begegnen wir durch die organisationsinterne Group-Procurement-Richtlinie, welche die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert.

EPRA-Index

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wurde unter Berücksichtigung der Prinzipien und Kriterien des Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung „EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Third Version September 2017“ der European Public Real Estate Association (EPRA) erstellt. Die Beschreibung der Overall Recommendations befindet sich im Kapitel „Über diesen Bericht“ auf Seite 67.

EPRA-Code		Verweis	Anmerkung
Verantwortung gegenüber der Umwelt			
Elec-Abs	Total electricity consumption	78–79, 106	
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	78–79	
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	78–79, 106	
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	78–79	
Fuels-Abs	Total fuel consumption	78–79	
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	78–79	
Energy-Int	Building energy intensity	78–79, 106	
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	107	Portfolio: Scope 3 (individuelle Verbrauchszähler pro Mieter sind nicht vorhanden)
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	80–81, 107	Portfolio: Scope 3 (individuelle Verbrauchszähler pro Mieter sind nicht vorhanden)
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	80–81, 107	
Water-Abs	Total water consumption	80–81, 106	Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	80–81	
Water-Int	Building water intensity	80–81, 106	
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	80–81	
Verantwortung gegenüber Mietern und Kunden			
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	85–86	
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	86	Derzeit wird keine einheitliche Erfassung der Assessments vorgenommen. Die Berichterstattung befindet sich in Aufbau. Auf der Seite 86 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	86	Derzeit wird keine einheitliche Erfassung von Vorfällen von Non-Compliance vorgenommen. Die Berichterstattung befindet sich in Aufbau. Auf der Seite 86 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
Verantwortung gegenüber Mitarbeitern			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	93–94	
Diversity-Pay	Gender pay ratio	94	
Emp-Training	Training and development	90	
Emp-Dev	Employee performance appraisals	90	
Emp-Turnover	Employee turnover and retention	93	
H&S-Emp	Employee health and safety	92	
Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	6–9, 11–12	
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	10–11, 14	
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	13	

GRI-Index

Die vorliegende nichtfinanzielle Erklärung wurde unter Berücksichtigung der Prinzipien und Kriterien des international anerkannten Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung der Global Reporting Initiative erstellt. Es wird die GRI-Berichterstattungsoption „Angabe über die selektive Anwendung der GRI-Standards“ angewendet. Die GRI-Standards werden daher nur selektiv für ausgewählte Angaben angewendet. Dieses Dokument verweist auf die im folgenden Index gelisteten selektiven Angaben der GRI-Standards:

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
GRI 101			
Grundlagen 2016			
GRI 102			
Allgemeine Angaben 2016			
Organisationsprofil			
GRI 102-1	Name der Organisation	65	
GRI 102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	65, 69–70	
GRI 102-3	Hauptsitz der Organisation	118	
GRI 102-4	Betriebsstätten	64	
GRI 102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	62–64	
GRI 102-6	Belieferte Märkte	65, 67, 83	
GRI 102-7	Größe der Organisation	65, 67, 89	
GRI 102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	89	
GRI 102-9	Lieferkette	99	
GRI 102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	99	
GRI 102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	54–61	
GRI 102-12	Externe Initiativen	70, 73	
GRI 102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	70	
Strategie			
GRI 102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	75, 84, 89, 96	
Ethik und Integrität			
GRI 102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	95	
Unternehmensführung			
GRI 102-18	Führungsstruktur	6–14	
GRI 102-20	Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	69	

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
GRI 101			
Grundlagen 2016			
GRI 102			
Allgemeine Angaben 2016			
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	70	
GRI 102-41	Tarifverträge	90	
GRI 102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	69–70	
GRI 102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	71	
GRI 102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	71	
Vorgehensweise bei der Berichterstattung			
GRI 102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	67	
GRI 102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	71	
GRI 102-47	Liste der wesentlichen Themen	71	
GRI 102-48	Neudarstellung von Informationen		n. a.
GRI 102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	71	
GRI 102-50	Berichtszeitraum		1. Jänner bis 31. Dezember 2020
GRI 102-51	Datum des letzten Berichts		8. April 2020
GRI 102-52	Berichtszyklus		Jährlich
GRI 102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht		Bettina Schragl, investor@immofinanz.com
GRI 102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	67	
GRI 102-55	GRI-Inhaltsindex		
GRI 102-56	Externe Prüfung	68	n. a.: Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
Verantwortung gegenüber der Umwelt			
GRI 103: Managementansatz	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	74–75	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	74–75	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	74–75	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen		Dieser Indikator wurde im Jahr 2020 erstmals berichtet und befindet sich in Aufbau.
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	106	
	302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	78–79	
	302-3 Energieintensität	78–79	
G4 Sector disclosures: construction and real estate	CRE1 Building energy intensity	78–79	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	107	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	107	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	80	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	107	
G4 Sector disclosures: construction and real estate	CRE3 Greenhouse gas emissions intensity from buildings	80–81, 107	
GRI 303: Wasser 2018	303-3 Wasserentnahme	80–81, 106	Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
G4 Sector disclosures: construction and real estate	CRE2 Building water intensity	80–81, 106	
	CRE8 Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment	80–81	

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
Verantwortung gegenüber Mietern und Kunden			
GRI 103: Managementansatz	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	83	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	83	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	83	
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016	102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	71	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	86–87	Dieser Indikator wurde im Jahr 2020 erstmals berichtet und befindet sich in Aufbau.
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016	416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	86	
	416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	86	Die Daten sind derzeit nicht verfügbar. Die Berichterstattung befindet sich in Aufbau. Auf der Seite 86 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
Verantwortung gegenüber Mitarbeitern			
GRI 103: Managementansatz	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	88	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	88	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	88	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	93	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	403-2 Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	86	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	86	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	90	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	91	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	90	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	94	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	94	
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	94	

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken			
GRI 103: Managementansatz	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	95–96	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	95–96	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	95–96	
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016	102-9 Lieferkette	99	
	102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	99	
	102-12 Externe Initiativen	70, 73	
	102-13 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	70	
	102-20 Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	69	
	102-22 Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	8–9, 11–12	
	102-24 Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan	10–11, 13–14	
	102-25 Interessenkonflikte	13	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	Befindet sich derzeit in Aufbau		
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1 Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	99	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	96	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	97	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		2020 waren keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung anhängig.
GRI 207: Steuern 2019	207-1 Steuern	98	Dieser Indikator wurde im Jahr 2020 erstmals berichtet und befindet sich in Aufbau.
	207-2 Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	98	
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1 Parteispenden	97	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	97	

Umweltkennzahlen eigener Standorte

Der Eigenverbrauch an Wasser und Energie sowie die Umweltauswirkungen durch den Betrieb der Bürostandorte der IMMOFINANZ machen im Verhältnis zum Gesamtportfolio nur einen geringen Anteil aus. Für das Monitoring der direkten Auswirkungen sowie deren Steuerung werden die Kennzahlen daher gesondert erhoben und ausgewiesen.

Energie			Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	2020 ¹	2019	Veränderung in %
Gesamtenergieverbrauch					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gesamtenergie Eigenverbrauch ²	2.672.449	2.745.749	-2,7
Brennstoffe					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gas	356.749	354.466	0,6
		% aus erneuerbaren Quellen		n. a.	
		Benzin	67.774	80.366	-15,7
		Diesel	476.763	487.737	-2,2
Strom					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Strom	1.237.343	1.275.341	-3,0
Fernwärme/Fernkälte					
		% aus erneuerbaren Quellen		n. a.	
GRI 302-1 (2016)	kWh	Fernwärme	533.820	547.840	-2,6
		% aus erneuerbaren Quellen		n. a.	
Energieintensität					
Energy-Int GRI 302-5	kWh/m ²	Energie pro m ²	317	339	-6,5
		Abdeckung	09/11	08/11	
		Anteil Hochrechnungen in % ³	100,0	100,0	

Wasser				Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope ²	2020 ¹	2019	Veränderung in %
Wasserverbrauch						
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/ Gesamtfläche	Gesamtfläche	5.078.357	4.423.953	14,8
Water-Int	Liter/m ²	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/ Gesamtfläche	Gesamtfläche	602	547	10,1
		Abdeckung		09/11	08/11	
		Anteil Hochrechnungen in % ³		100,0	100,0	

¹ Im Jahr 2020 wurde die Datenqualität durch eine Erhöhung der Erfassungsdaten verbessert (Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuel-Abs, Wasser-Abs). Daher ist ein Vergleich zwischen 2019 und 2020 mit Ausnahme der Energieintensität je Quadratmeter nicht möglich.

² Aufgrund mangelnder Daten wurde von einer Kategorisierung der Verbrauchswerte nach Allgemeinflächen und Mietbereichen abgesehen. Die Verbrauchswerte enthalten sowohl Allgemeinflächen als auch Mietbereiche und werden unter „Gesamtenergie Eigenverbrauch“ abgebildet. Ein Aufbau dieser Daten ist für das Berichtsjahr 2021 geplant.

³ „Anteil Hochrechnungen in %“ wurde für 2020 auf Basis des Verbrauchs, anstatt anhand der Monate berechnet. Diese Methodik bietet den Vorteil, dass ein Bezug zum Gesamtverbrauch hergestellt wird.

Emissionen				Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope ²	2020 ¹	2019	Veränderung in %
Gesamtenergieverbrauch³						
GHG-Dir-Abs GRI 305-1 (2016)	tCO ₂ e	Scope 1	Gesamtfläche	248	253	-2,0
GHG-Indir-Abs GRI 305-2 (2016)	tCO ₂ e	Scope 2	Gesamtfläche	344	380	-9,5
	tCO ₂ e	Scope 1+2	Gesamtfläche	592	633	-6,5
GHG-Int CRE3	kgCO ₂ e/m ²	Scope 1+2/ Gesamtfläche	Gesamtfläche	70	78	-10,3
		<i>Abdeckung</i>		<i>09/11</i>	<i>08/11</i>	

¹ Im Jahr 2020 wurde die Datenqualität durch eine Erhöhung der Erfassungsdaten verbessert (Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuel-Abs, Wasser-Abs). Daher ist ein Vergleich zwischen 2019 und 2020 mit Ausnahme der Energieintensität je Quadratmeter nicht möglich.

² Aufgrund mangelnder Daten wurde von einer Kategorisierung der Verbrauchswerte nach Allgemeinflächen und Mietbereichen abgesehen. Die Verbrauchswerte enthalten sowohl Allgemeinflächen als auch Mietbereiche und werden unter „Gesamtenergie Eigenverbrauch“ abgebildet. Ein Aufbau dieser Daten ist für das Berichtsjahr 2021 geplant.

³ Die erhöhte Erfassungsrate erklärt auch den Anstieg der CO₂e-Emissionen

Forschung & Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch künftig effiziente und profitabel bewirtschaftbare Immobilienlösungen anbieten zu können, verfolgt die IMMOFINANZ die Veränderungen von Arbeitsprozessen sowie die Anforderungen ihrer Mieter an Raum- und Gebäudekonzepte. Dafür hat die IMMOFINANZ einen Forschungs- und Entwicklungsvertrag mit der Technischen Universität Wien (TU Wien) abgeschlossen. Das Projekt „Establishing the Nexus of Human Comfort and Sustainability in Work Environments“ widmet sich dem Klimawandel und der Frage, wie Büronutzer zu einer nachhaltigeren Ressourcenverwendung motiviert werden können. Die TU Wien arbeitet dabei auch mit der Abteilung Mechanical Design der Stanford University zusammen.

Ausblick

Die IMMOFINANZ konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr trotz eines krisenbedingt deutlichen Anstiegs der Forderungsabschreibungen ihr Ergebnis aus Asset Management stabil halten. Der Vermietungsgrad ihres Portfolios lag zum Jahresende 2020 mit 96,0% unverändert auf einem hohen Niveau. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern und inklusive Dividende der S IMMO) verbesserte sich sogar leicht auf EUR 126,1 Mio.

Mittlerweile gibt es positive Fortschritte bei den weltweiten Covid-19-Impfkampagnen, dennoch dürfte das Infektionsgeschehen vorerst dynamisch bleiben. Aus heutiger Sicht könnte es gegen Ende des 2. Quartals bzw. im 2. Halbjahr 2021 zu einer Verbesserung der Pandemielage kommen. Vorerst bleibt die Unsicherheit aber hoch. Temporäre Einschränkungen, etwa verursacht durch behördliche Ausgangsbeschränkungen, die Schließung von Betriebsstätten etc., können bei der IMMOFINANZ, ihren Mietern, Kunden und Lieferanten daher weiterhin eintreten. Die daraus resultierenden Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden. Daher wird aktuell von einer Prognose für die Entwicklung des FFO 1 im Jahr 2021 Abstand genommen. Darüber hinaus setzt die IMMOFINANZ eine Vielzahl von Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen der Pandemie auf den Konzern weiterhin so gering wie möglich zu halten.

Erwartetes Marktumfeld

Die Covid-19-Pandemie hat Europa im 1. Quartal 2021 weiterhin im Griff. Erneut steigende Fallzahlen und neue, ansteckendere Virusvarianten haben viele Mitgliedsstaaten der Europäischen Union zu erneuten oder schärferen Eindämmungsmaßnahmen gezwungen. Die EU-weiten Impfkampagnen hingegen geben Anlass zu vorsichtigem Optimismus und möglichen Lockerungsschritten. Experten erwarten, dass das Wirtschaftswachstum mit den Lockerungen an Fahrt aufnehmen wird. Laut EU-Kommission (Winterprognose 2021) sollte die Wirtschaft im Euroraum 2021 und 2022 um jeweils 3,8% wachsen.

Immobilienportfolio

Vom Bestandsportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von rund EUR 4,4 Mrd. per 31. Dezember 2020 entfallen rund EUR 2,7 Mrd. oder 62% auf Büroimmobilien und rund EUR 1,7 Mrd. bzw. 38% auf Einzelhandelsobjekte.

In ihrer Portfoliostrategie setzt die IMMOFINANZ unverändert auf ihre innovativen Immobilienlösungen: myhive für hochwertiges und flexibles Office mit Wohlfühlatmosphäre und lebendiger Community sowie die kosteneffizienten Retail-Marken STOP SHOP und VIVO!. Mit diesen Immobilienprodukten sind wir sowohl im Krisenumfeld als auch für die Zeit nach der Pandemie gut positioniert. So hat die Krise bestehende Trends beschleunigt: Im Bürobereich brachte sie einen Digitalisierungsschub und verstärkte bei den Mietern den Wunsch nach höherer Flexibilität. Dafür haben wir mit unseren flexiblen myhive-Office-Produkten das richtige Angebot. Mieter bezahlen nur jene Fläche, die sie benötigen und können ihren Bedarf kurzfristig anpassen – und das in einem hochwertigen Büroumfeld mit bestem Service, umfassender Infrastruktur und Wohlfühlambiente.

Im Bürobereich planen wir weiteres Wachstum mit der Marke myhive in den Hauptstädten unserer Kernländer. So wurde im 1. Quartal 2021 in Bukarest ein Bürogebäude in bester Zentrumslage und in unmittelbarer Nähe zur Bukarester Altstadt erworben. Das Refurbishment in eine hochwertige, moderne und nachhaltige Büroimmobilie soll nach der Planungs- und Genehmigungsphase im 2. Halbjahr 2022 beginnen. Weitere Refurbishments bestehender Büroimmobilien finden derzeit ebenfalls statt.

Im Bereich Retail dauern die behördlichen Einschränkungen im Zusammenhang mit der Eindämmung von Covid-19 in den ersten Monaten 2021 an und wirken sich auf die Einzelhandelsstandorte der IMMOFINANZ in den betreffenden Ländern aus. So waren per Anfang April 2021 rund 58% der Einzelhandelsfläche in den Retail-Immobilien der IMMOFINANZ erneut von temporären Schließungen betroffen. Die IMMOFINANZ steht mit ihren Mietern – wie auch während früherer Lockdown-Phasen – in einem aktiven Dialog, um die Herausforderungen gemeinsam zu meistern, und nimmt ihre Verantwortung gegenüber den Einzelhändlern, deren Mitarbeitern sowie Kunden sehr ernst. Die Mieter profitieren dabei auch von generell niedrigen Miet- und Betriebskosten

durch kosteneffiziente Retail-Konzepte der IMMOFINANZ. Dies stellt einen klaren Wettbewerbsvorteil dar. Zudem zeigt sich, dass Diskont-Anbieter vom steigenden Preisbewusstsein der Konsumenten profitieren. Auch das spiegelt sich in unserem Portfolio wider.

Mit den Retail Parks der Marke STOP SHOP wird für die nächsten Jahre eine Expansion auf rund 140 Standorte (31. Dezember 2020: 93 STOP SHOP Bestandsobjekte bzw. 101 Objekte inklusive Projektentwicklungen) angestrebt, wobei ein Schwerpunkt auf der attraktiven Adria-Region liegen soll.

Darüber hinaus arbeiten wir an einer weiteren Steigerung der nachhaltigen Gebäudequalität für unser Portfolio sowie an einer Verbesserung der Ressourceneffizienz. Bis Sommer 2021 werden wir Details unserer Strategie zur langfristigen Erreichung der Klimaneutralität des Portfolios vorstellen.

Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ verfügt über eine konservative Kapital- und Finanzierungsstruktur und ist damit gut vorbereitet, um auf künftige Herausforderungen rasch und flexibel zu reagieren. Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) beliefen sich per 31. Dezember 2020 auf EUR 1.051,4 Mio. Darüber hinaus steht dem Konzern eine unbesicherte und wiederausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. zur Verfügung.

Das Umfeld für Neufinanzierungen und Refinanzierungen auf Immobilienebene wird unverändert als attraktiv eingestuft. Mit den im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Refinanzierungen wurde das aktuelle Zinsniveau langfristig gesichert und das Fälligkeitsprofil erneut verbessert. Die IMMOFINANZ steht in laufenden Gesprächen mit ihren finanzierenden Banken hinsichtlich vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen, vor allem für das Geschäftsjahr 2022, zwecks weiterer Optimierung des Fälligkeitsprofils.

Darüber hinaus steht die IMMOFINANZ auch mit ihren finanzierenden Banken in regelmäßigem Kontakt, um auf die spezielle Situation bedingt durch Covid-19 zu reagieren. So wurden teilweise vorsorglich Vereinbarungen mit Banken zur Aussetzung der Einhaltung des Schuldendienstdeckungsgrads während der Covid-19-Pandemie abgeschlossen. Diese Aussetzungen umfassten per 31. Dezember 2020 ein Kreditvolumen von EUR 274,9 Mio. für Büroimmobilien in Ungarn sowie Einzelhandelsimmobilien in der Slowakei und in Tschechien.

Die Ratingagentur S&P Global Ratings bestätigte im Zuge ihrer jährlichen Review das Investment-Grade-Rating der IMMOFINANZ (BBB-, stabiler Ausblick) im Februar 2021. Nachdem die IMMOFINANZ im März 2021 angekündigt hatte, ein Übernahmeangebot für die S IMMO-Aktien erstatten zu wollen, revidierte S&P den Ausblick von stabil auf negativ und bestätigte erneut das langfristige Emittenten-Rating. Laut S&P würde ein kombiniertes Portfolio beider Unternehmen voraussichtlich an Größe und geografischer Diversität – auch hinsichtlich Deutschland und Österreich – gewinnen. Gleichzeitig könnte die Transaktion allerdings zu einer Beeinträchtigung der für das Rating bedeutenden Kennzahlen führen. Vor diesem Hintergrund bestätigt die IMMOFINANZ ihre jederzeit auf ausreichende Liquidität, eine ausgewogene Kapitalstruktur und Fälligkeit ausgelegte Finanzierungsstrategie, die eine nachhaltige Positionierung als Emittent im Investment-Grade-Bereich gewährleisten soll.

Um die Kapitalstärke der Gesellschaft vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie aufrecht zu erhalten, schlugen Vorstand und Aufsichtsrat im Vorjahr vor, für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividende auszuschütten. Die Hauptversammlung stimmte dem im Oktober 2020 zu. Dies sollte keine Abkehr von der grundsätzlich verfolgten kontinuierlichen Dividendenpolitik der IMMOFINANZ darstellen. Daher und angesichts der soliden Kapitalausstattung des Konzerns wird der Vorstand der 28. ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2021 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,55 auszuschütten. Die Hauptversammlung wird aus Sicherheitsgründen erneut als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre abgehalten.

Übernahmeangebot für S IMMO-Aktien

Die IMMOFINANZ hält seit September 2018 insgesamt 19,5 Mio. Stück Aktien an der S IMMO. Nach der im Jänner 2020 erfolgten Kapitalerhöhung der S IMMO entspricht dies einem Anteil von 26,5%. Am 14. März 2021 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜBG zum Erwerb von sämtlichen ausstehenden S IMMO-Aktien zu

erstellen. Der Angebotspreis pro Aktie der S IMMO AG wurde mit EUR 18,04 auf einer Cum-Dividend-Basis angegeben und mit Beschluss vom 25. März 2021 auf EUR 22,25 cum dividend erhöht. Das bedeutet, dass der Angebotspreis je S IMMO-Aktie um den Betrag einer allfälligen, zwischen dieser Bekanntmachung und der Abwicklung eines Angebots erklärten Dividende je S IMMO-Aktie reduziert wird, sofern die Abwicklung eines Angebots (Settlement) nach dem relevanten Dividendenstichtag stattfindet.

Der Vollzug des Angebots unterliegt der Bedingung, dass die Hauptversammlung der S IMMO AG eine Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts beschließt und diese Satzungsänderung in das Firmenbuch eingetragen ist. Der Vollzug des Angebots unterliegt weiters kartellrechtlichen Freigaben, insbesondere in Österreich, Deutschland, Rumänien, der Slowakei und in Ungarn, sowie weiteren marktüblichen Vollzugsvoraussetzungen. Die IMMOFINANZ AG behält sich zudem vor, Paralleltransaktionen zur Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung an der S IMMO AG vorzunehmen (Wandlung in ein Pflichtangebot). In diesem Fall wandelt sich das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot auf Kontrollerlangung ex lege in ein Pflichtangebot, womit insbesondere die gesetzliche Mindestannahmeschwelle für das Angebot entfällt.

Die IMMOFINANZ strebt eine Zusammenführung der beiden Unternehmen an. Eine Zusammenführung resultiert in einer stärkeren Markposition in den Kernmärkten der beiden Unternehmen, und die Position am Kapitalmarkt soll durch das Realisieren von Synergien gestärkt werden.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 12. April 2021 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ AG verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernabschluss unter 7.6 erläutert.

Wien, am 12. April 2021

Der Vorstand



Ronny Pecik
CEO



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Konzernabschluss

Konzernbilanz.....	112
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	113
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	114
Konzern-Geldflussrechnung	115
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	116
Konzernanhang	118
1. Allgemeine Angaben.....	118
2. Konsolidierungskreis.....	122
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	126
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	133
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	165
6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	175
7. Sonstige Angaben	178
8. Konzernunternehmen.....	197
9. Freigabe des Konzernabschlusses	202
Bestätigungsvermerk.....	203
Erklärung des Vorstands.....	209

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	4.1	4.680.351	4.985.257
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	358.640	199.439
Sonstige Sachanlagen		5.313	3.628
Immaterielle Vermögenswerte	4.4.1	24.460	24.619
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.5	367.932	478.191
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.6	56.917	65.396
Steuererstattungsansprüche		514	759
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.7	12.524	10.449
Latente Steuererstattungsansprüche	4.8	9.016	2.992
Langfristiges Vermögen		5.515.667	5.770.730
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.6	87.722	104.430
Steuererstattungsansprüche		11.938	13.324
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.9	168.382	154.622
Immobilienvorräte	4.10	619	868
Liquide Mittel	4.11	1.047.085	341.161
Kurzfristiges Vermögen		1.315.746	614.405
Aktiva		6.831.413	6.385.135
Grundkapital	4.12	123.294	112.085
Kapitalrücklagen	4.12	4.702.527	4.465.194
Eigene Aktien	4.12	-156.328	-250.378
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-194.682	-166.611
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.367.228	-1.200.196
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.107.583	2.960.094
Nicht beherrschende Anteile		-23.876	-22.949
Eigenkapital		3.083.707	2.937.145
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.13	281.806	281.344
Finanzverbindlichkeiten	4.14	2.818.552	2.307.684
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	59.032	50.475
Steuerschulden		2	2
Rückstellungen	4.16	17.196	18.135
Latente Steuerschulden	4.8	262.271	275.286
Langfristige Verbindlichkeiten		3.438.859	2.932.926
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.13	9.250	4.463
Finanzverbindlichkeiten	4.14	97.499	272.697
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	129.926	147.192
Steuerschulden	4.8	7.482	5.795
Rückstellungen	4.16	19.827	36.262
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.9	44.863	48.655
Kurzfristige Verbindlichkeiten		308.847	515.064
Passiva		6.831.413	6.385.135

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2020	2019
Mieterlöse	5.1.1	288.623	279.879
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	85.329	85.470
Sonstige Umsatzerlöse		3.749	1.311
Umsatzerlöse		377.701	366.660
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-71.849	-57.441
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-99.414	-101.880
Ergebnis aus Asset Management	5.1	206.438	207.339
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.2	7.934	-5.079
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.3	-24.173	-12.377
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	2.659	6.156
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-48.909	-46.144
Operatives Ergebnis		143.949	149.895
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.7	-156.599	195.683
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		-12.650	345.578
Finanzierungsaufwand	5.9	-63.990	-64.558
Finanzierungsertrag	5.9	2.209	1.179
Wechselkursveränderungen		-1.937	-1.510
Sonstiges Finanzergebnis	5.9	-14.560	-9.018
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	-69.496	78.380
Finanzergebnis	5.9	-147.774	4.473
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-160.424	350.051
Laufende Ertragsteuern	5.10	-11.862	-8.552
Latente Ertragsteuern	5.10	6.403	6.018
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-165.883	347.517
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.4	0	4.602
Konzernergebnis		-165.883	352.119
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-167.014	358.888
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		1.131	-6.769
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	-1,50	3,37
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	-1,50	3,03

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2020	2019
Konzernergebnis		-165.883	352.119
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-5.354	-2.620
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-5.687	-1.845
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.3 / 2.4	333	-775
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.5	535	-3.100
davon Änderungen im Geschäftsjahr		494	-2.567
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		0	-1.060
davon Ertragsteuern		41	527
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-4.819	-5.720
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	7.1.2	-505	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-674	0
davon Ertragsteuern		169	0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.5	-24.787	21.633
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-33.049	29.954
davon Ertragsteuern		8.262	-8.321
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		-25.292	21.633
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-30.111	15.913
Gesamtkonzernergebnis		-195.994	368.032
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-195.085	375.601
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-909	-7.569

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2020	2019
Konzernergebnis vor Steuern		-160.424	350.051
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.4	0	4.602
Neubewertungen von Immobilienvermögen	5.7	166.464	-193.348
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		-45	225
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.3	227	1.206
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		29.387	2.493
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	69.496	-78.379
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		15.173	9.860
Zinsensaldo		62.206	61.876
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.3 / 2.4	-243	-1.736
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-562	-33
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		181.679	156.817
Gezahlte Ertragsteuern		-4.644	-15.983
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		177.035	140.834
Veränderung von Immobilienvorräten		2.712	65.180
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-13.218	5.992
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-4.759	-5.867
Veränderungen von Rückstellungen		-13.892	-551
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		147.878	205.588
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-127.510	-248.489
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel (EUR 1,5 Mio.; 2019: EUR 10,3 Mio.)		-29.444	-267.388
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel	6.	-812	-5.151
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 0,6 Mio.; 2019: EUR 0,0 Mio.)	6.	17.830	14.651
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-7.731	-2.718
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		70.954	94.021
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		922	175
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		0	3.757
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.5	16.778	16.219
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.089	891
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-57.924	-394.032
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		766.344	1.025.874
Einzahlung aus der Begebung von Pflichtwandelanleihen abzüglich Transaktionskosten	4.13	118.563	0
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-436.695	-837.306
Einzahlung aus Kapitalerhöhung abzüglich Transaktionskosten	4.13	233.959	0
Derivate		-11.321	-15.138
Gezahlte Zinsen		-48.259	-39.200
Ausschüttung	4.12	0	-88.113
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-36	152
Rückkauf eigener Aktien	4.12	0	-144.029
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		622.555	-97.760
Währungsdifferenzen		-6.232	-661
Veränderung der liquiden Mittel		706.277	-286.865
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		341.161	631.754
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		3.980	252
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	6.	345.141	632.006
Endbestand an liquiden Mitteln	6.	1.051.418	345.141
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.9	4.333	3.980
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		1.047.085	341.161

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2019		112.085	4.465.194	-250.378
Sonstiges Ergebnis	4.12			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Begebung von Aktien	4.12	11.209	158.290	
Veräußerung eigener Aktien	4.12		-29.590	94.050
Emission Pflichtwandelanleihe und Teilrückkauf Wandelanleihe 2017-2024	4.13		108.633	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 31. Dezember 2020		123.294	4.702.527	-156.328
Stand zum 31. Dezember 2018		112.085	4.465.259	-106.414
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien			-65	-143.964
Ausschüttung				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
Stand zum 31. Dezember 2019		112.085	4.465.194	-250.378

Kumuliertes übriges Eigenkapital

Erfolgsneutrale Bewertungsrück- lage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
12.767	-405	-3.398	-175.575	-1.200.196	2.960.094	-22.949	2.937.145
-25.289	-3	-445	-2.334		-28.071	-2.040	-30.111
				-167.014	-167.014	1.131	-165.883
-25.289	-3	-445	-2.334	-167.014	-195.085	-909	-195.994
					169.499		169.499
					64.460		64.460
					108.633		108.633
				-18	-18	-18	-36
-12.522	-408	-3.843	-177.909	-1.367.228	3.107.583	-23.876	3.083.707
-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341
21.653	-20	-2.473	-2.447		16.713	-800	15.913
				358.888	358.888	-6.769	352.119
21.653	-20	-2.473	-2.447	358.888	375.601	-7.569	368.032
					-144.029		-144.029
				-88.113	-88.113		-88.113
				-299	-299	451	152
					0	762	762
12.767	-405	-3.398	-175.575	-1.200.196	2.960.094	-22.949	2.937.145

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

1.1 Berichtendes Unternehmen

Die IMMOFINANZ AG mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 9, ist das oberste Mutterunternehmen der IMMOFINANZ-Gruppe, einem börsennotierten Immobilienkonzern in Österreich. Die Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien. Die Aktien der IMMOFINANZ AG notieren im Prime Market der Wiener Börse und im Main Market der Warschauer Börse.

1.2 Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2020 gemäß § 245a Abs. 1 UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf tausend Euro gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden aller Konzernunternehmen kommen einheitliche Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach dem Konzept der Einzelbewertung. Eine Ausnahme stellen Veräußerungsgruppen dar, die unter den Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen werden (siehe 4.9). Ebenso werden Wertminderungen zum Teil auf Basis zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermittelt, sofern der erzielbare Betrag für einzelne Vermögenswerte (Firmenwerte) nicht gesondert bestimmt werden kann (siehe 4.4.2).

Die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden erfolgt überwiegend zu fortgeführten Anschaffungskosten. Für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten bedeutet dies, dass die Effektivzinsmethode angewendet wird. Davon abweichend, kommen für folgende wesentliche Posten andere Bewertungsmethoden zur Anwendung:

- Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Derivative Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Rückstellungen werden zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags bewertet.
- Latente Steueransprüche und -schulden werden mit dem Nominalwert angesetzt und auf Basis der bestehenden temporären Differenzen zum Bilanzstichtag und des Steuersatzes zum Zeitpunkt der erwarteten Realisierung der bestehenden Differenzen ermittelt.
- Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert oder beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern diese nicht von den Bewertungsbestimmungen in IFRS 5 ausgenommen sind. Dies gilt insbesondere für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als beobachtbarer Marktpreis verfügbar, sondern muss häufig auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen werden beizulegende Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen

1.3 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

1.3.1 Ermessensentscheidungen

Informationen über Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, welche die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung des Vorliegens von Kontrolle über Tochterunternehmen, sofern diese nicht ausschließlich auf Basis der Beteiligungsquote vermittelt wird (De-facto Control), und Beurteilung des Vorliegens von gemeinschaftlicher Führung bzw. maßgeblichem Einfluss, wenn eine mehrheitliche Beteiligungsquote keine Kontrolle über das Beteiligungsunternehmen vermittelt
- Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung, ob Erwerbe von Immobiliengesellschaften Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 darstellen (Merkmale eines Geschäftsbetriebs)
- Equity-Methode (siehe 2.2.3): Beurteilung des Vorliegens von maßgeblichem Einfluss, abweichend von der Annahme eines solchen ab einem Beteiligungsausmaß von 20% und der Beurteilung des Vorliegens von objektiven Hinweisen auf Wertminderung
- Funktionale Währung (siehe 2.5.1): Bestimmung der funktionalen Währung eines ausländischen Geschäftsbetriebs, insbesondere wenn diese von der Währung des Sitzstaats des Tochterunternehmens abweicht
- Mieterlöse (siehe 5.1.1): Beurteilung der Frage, ob Anpassungen eines Mietvertrags ein substantiell neues Mietverhältnis begründen
- Angaben zu Finanzinstrumenten (siehe 7.1): Identifizierung und Behandlung eingebetteter Derivate

1.3.2 Annahmen und Schätzungen

Die Erstellung eines Konzernabschlusses verlangt vom Vorstand, Schätzungen vorzunehmen und Annahmen zu treffen, welche die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die Ermittlung ausgewiesener Beträge von Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzwerten abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst. Informationen über Annahmen und Schätzunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, wodurch innerhalb des am 31. Dezember 2020 endenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten (siehe 4.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens
- Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten (siehe 4.1.1 und 4.14): Beurteilung der verbleibenden Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Berücksichtigung etwaiger Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen
- Firmenwerte (siehe 4.4.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen
- Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen (siehe 4.5): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen
- Bedingte Kaufpreisforderungen (siehe 2.4): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von bedingten Kaufpreisforderungen

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (siehe 4.6): Beurteilung der Höhe der durch Covid-19 bedingten Forderungswertberichtigungen
- Eventualforderungen (siehe 2.4): Eventualforderungen sind nur anzusetzen, wenn deren Realisierung als Ertrag nahezu sicher ist
- Latente Steuern (siehe 4.8): Beurteilung der Verwertbarkeit latenter Steuererstattungsansprüche (insbesondere aus Verlustvorträgen)
- Immobilienvorräte (siehe 4.10): Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Vorratsimmobilien
- Rückstellungen (siehe 4.16): Ermittlung des erwarteten Erfüllungsbetrags und dessen Barwerts
- Finanzinstrumente (siehe 7.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts originärer und derivativer Finanzinstrumente
- Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse (siehe 7.3.1): Beurteilung der erwarteten Inanspruchnahme aus in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verpflichtungen

1.4 Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2020 erstmals angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IAS 1, IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	31. Oktober 2018 (29. November 2019)	1. Jänner 2020	Nein
Rahmenkonzept	Konkretisierung der Verweise auf das überarbeitete Rahmenkonzept	29. März 2018 (29. November 2019)	1. Jänner 2020	Nein
IFRS 16	Covid-19-bezogene Mietzugeständnisse	28. Mai 2020 (9. Oktober 2020)	1. Juni 2020	Nein

IFRS 16: Leasing

Die Europäische Union hat per Verordnung am 9. Oktober 2020 die IASB-Verlautbarung „Covid-19-bezogene Mietkonzessionen“ (Änderung an IFRS 16) für eine Anwendung in Europa übernommen. Die Änderung gewährt Leasingnehmern ein Wahlrecht zur vereinfachten Bilanzierung von Zugeständnissen, wie z. B. der Stundung oder von Mietzahlungen oder Mietnachlässen, die im Zusammenhang mit dem Ausbruch der Coronapandemie stehen. Im Geschäftsjahr 2020 hat die IMMOFINANZ keine Mietnachlässe oder sonstige Zugeständnisse die im Zusammenhang mit der Coronapandemie stehen, erhalten oder angefordert. Eine Anwendung des Wahlrechts zur vereinfachten Bilanzierung von Mietzugeständnissen wurde demnach nicht in Anspruch genommen.

1.5 Künftig anzuwendende Standards und Interpretationen

1.5.1 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewendete Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen wurden zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, waren aber im Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden auch nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Voraussichtliche Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung - Phase 2	27. August 2020 (13. Jänner 2021)	1. Jänner 2021	Ja
IFRS 4	Verlängerung der Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9	25. Juni 2020 (15. Dezember 2020)	1. Jänner 2023	Nein

Die Ergänzung zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 enthält zusätzliche Bestimmungen, die mögliche Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze beschreiben. Um mögliche Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung zu erwägen, hatte das IASB das Projekt in das Standardsetzungsprogramm aufgenommen und in zwei Phasen unterteilt:

- > Phase 1: Fragestellungen zur Finanzberichterstattung im Zeitraum vor der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes durch einen alternativen Zinssatz
- > Phase 2: Fragestellungen zur Finanzberichterstattung im Zeitpunkt der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes durch einen alternativen Zinssatz

Die Standardänderungen stellen das Ergebnis der ersten Phase dar und beschäftigen sich mit den Auswirkungen auf bestimmte Hedge-Accounting-Anforderungen in IFRS 9 und IAS 39 hinsichtlich Ansatz und Bewertung sowie auf dazugehörige Anhangangaben in IFRS 7.

Die IMMOFINANZ könnte von den Änderungen vorwiegend hinsichtlich der Bilanzierung von Änderungen bei der Ermittlung vertraglicher Zahlungsströme als Folge der IBOR-Reform betroffen sein. Führt eine Änderung des Referenzzinssatzes aufgrund der IBOR-Reform zu geänderten vertraglichen Zahlungsströmen, ist der Buchwert der betreffenden Finanzinstrumente nicht anzupassen oder auszubuchen, sondern der Effektivzinssatz zu aktualisieren.

1.5.2 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen und daher nicht anwendbar:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Voraussichtliche Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 14	Preisregulierte Absatzgeschäfte	30. Jänner 2014	von EU nicht übernommen	Nein
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017	von EU nicht übernommen	Nein
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IAS 37	Belastende Verträge - Kosten für die Erfüllung eines Vertrages	14. Mai 2020	1. Jänner 2022	Nein
IFRS 3	Änderung an IFRS 3 - Verweis auf das Rahmenkonzept	14. Mai 2020	1. Jänner 2022	Nein
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Zyklus 2018-2020	14. Mai 2020	1. Jänner 2022	Ja
IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	23. Jänner 2020	1. Jänner 2023	Ja
IAS 1	Angaben von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12. Februar 2021	1. Jänner 2023	Ja
IAS 8	Definition von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12. Februar 2021	1. Jänner 2023	Ja

Die für die IMMOFINANZ voraussichtlich anwendbaren Änderungen an Standards werden evaluiert und mit dem Datum der voraussichtlichen Anwendungspflicht gegebenenfalls angewendet. Es wird davon ausgegangen, dass die noch nicht angewendeten neuen bzw. geänderten Standards voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ haben werden.

2. Konsolidierungskreis

2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2019	228	2	7	237
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	5	0	0	5
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-17	0	0	-17
Verschmelzungen	-13	0	0	-13
Liquidationen	-9	0	0	-9
Stand zum 31. Dezember 2020	194	2	7	203
davon ausländische Unternehmen	135	2	0	137
davon in Liquidation	11	0	0	11
davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	2	0	0	2

Für eine Übersicht über die in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogenen Unternehmen siehe 8.

Bei 7 der 9 liquidierten Gesellschaften im Geschäftsjahr 2020 sind die Veranlagung beim Finanzamt sowie die Löschung aus dem Firmenbuch noch ausständig, diese werden jedoch bereits zum 31. Dezember 2020 aufgrund von Unwesentlichkeit als endkonsolidiert dargestellt.

Erstmals einbezogene Tochterunternehmen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs keinen Geschäftsbetrieb aufweisen, verwirklichen keinen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und werden in obiger Tabelle als andere Erwerbe dargestellt.

Bei nicht 100%igen Tochterunternehmen (siehe 8.) bestehen keine wesentlichen nicht beherrschenden Anteile.

Satzungsmäßige, vertragliche und regulatorische Beschränkungen sowie Schutzrechte nicht beherrschender Anteile können die Möglichkeit der IMMOFINANZ limitieren, einen Zugang zu den Vermögenswerten des Konzerns zu erlangen, sie von einem in ein anderes Konzernunternehmen zu übertragen oder ihr Schuldendeckungspotenzial zur Erfüllung von Verbindlichkeiten zu nutzen. Zu den bestehenden Beschränkungen siehe 7.1.4 und 7.3.1.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 realisiert.

2.2 Konsolidierungsmethoden

2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Für alle Konzernunternehmen kommen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Wahlrechte und Ermessen werden einheitlich ausgeübt. Wesentliche Zwischenergebnisse – solche entstehen allenfalls aus der konzerninternen Übertragung von Beteiligungen, eigenen Aktien, Forderungen oder Immobilien – werden eliminiert. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen und der nach der Equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen werden zum Bilanzstichtag aufgestellt. Für assoziierte Unternehmen wird der jeweils letzte verfügbare Abschluss des assoziierten Unternehmens verwendet. Sofern Abschlüsse mit abweichendem Stichtag verwendet werden,

werden die Auswirkungen bedeutender Geschäftsfälle oder anderer Ereignisse, die zwischen dem Bilanzstichtag des assoziierten Unternehmens und jenem der IMMOFINANZ eingetreten sind, allenfalls durch Berichtigungen im Rahmen der Bilanzierung nach der Equity-Methode berücksichtigt.

2.2.2 Vollkonsolidierung

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die IMMOFINANZ die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und bis zum Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen.

Grundsätzlich ist ein beherrschender Einfluss aufgrund der Stimmrechte zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen >50% beträgt. In einzelnen Fällen (siehe 8.) stehen bei Quoten >50% satzungsmäßige Rechte eines Co-Investors oder eine fehlende Verknüpfung zwischen der Verfügungsgewalt der IMMOFINANZ über das Beteiligungsunternehmen und der Vereinnahmung variabler Rückflüsse entgegen. Solche satzungsmäßigen Rechte des Co-Investors sind insbesondere bei weitreichenden Einstimmigkeitserfordernissen oder auch bei Zustimmungserfordernissen des Co-Investors in Bezug auf maßgebliche Tätigkeiten betreffende Entscheidungen (z. B. über die Veräußerung des Immobilienvermögens) anzunehmen. Insofern ein Stimmrechtsanteil <50% vorliegt, wird eine Überprüfung vorgenommen, ob andere Faktoren für eine Beherrschung vorliegen.

Werden Tochterunternehmen erworben, ist zu beurteilen, ob diese einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen, insbesondere im Hinblick auf das Asset und Property Management. Im Falle eines Erwerbs wird auch auf die Durchführung des Konzentrationstests geachtet, ob sich der gesamte beizulegende Zeitwert des erworbenen Bruttovermögens überwiegend auf einen einzelnen identifizierbaren Vermögensgegenstand oder ein Gruppe von vergleichbaren Vermögenswerten konzentriert. Liegt ein Geschäftsbetrieb vor, ist dieser Erwerb gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Transaktionskosten werden aufwandswirksam erfasst; latente Steuern auf sämtliche temporäre Differenzen werden vollumfänglich erfasst. Bei der IMMOFINANZ entstehen Firmenwerte (siehe 4.4.2) regelmäßig (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes von latenten Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Beim Erwerb von Mantelgesellschaften oder reinen Grundbesitzgesellschaften liegt regelmäßig kein Geschäftsbetrieb vor. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen. Es sind keine Steuerlatenzen anzusetzen (Initial Recognition Exemption); Firmenwerte können dabei nicht entstehen.

2.2.3 Equity-Methode

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen.

IFRS 11 unterscheidet zwischen Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Die gemeinsamen Vereinbarungen, an denen die IMMOFINANZ beteiligt ist, stellen in aller Regel Gemeinschaftsunternehmen dar. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Co-Investoren die gemeinschaftliche Führung eines Unternehmens ausüben und (lediglich) Rechte am Nettovermögen dieses Unternehmens haben; direkte Ansprüche und Verpflichtungen aus den Vermögenswerten und Schulden dieser Unternehmen bestehen nicht.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf welche die IMMOFINANZ maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, ohne dabei Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung auszuüben. Grundsätzlich ist ein maßgeblicher Einfluss (widerlegbar) zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen $\geq 20\%$ beträgt. Durch gesellschaftsrechtlich begründete Einflussmöglichkeiten (z. B. durch Aufsichtsratsmandate) oder andere vorliegende Möglichkeiten, maßgeblichen Einfluss auszuüben, kann auch bei einer Beteiligungsquote von <20% ein maßgeblicher Einfluss vorliegen. Bei Immobilienfondsanteilen liegt auch bei Quoten $\geq 20\%$ mangels Vertretung im operativen Fondsmanagement bzw.

aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Strukturierung der Fonds kein maßgeblicher Einfluss der IMMOFINANZ vor (siehe 8.).

Nach der Equity-Methode werden Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten im Zeitpunkt des Erwerbs angesetzt. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilerwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Firmenwert erfasst. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Der Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen von Wertminderungen geprüft. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Beteiligungsansatz um den von der IMMOFINANZ gehaltenen Anteil am Gewinn und Verlust und am sonstigen Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung bis zum Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet, fortgeschrieben. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an Beteiligungsunternehmen werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung oder -aufholung im Sinne von IAS 28 vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen.

2.3 Veräußerung von Tochterunternehmen

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2020 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen, ausgenommen die unter 2.4 für den aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellten Auswirkungen, zusammengefasst:

Werte in TEUR	2020
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	43.270
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	515
Latente Steuererstattungsansprüche	477
Liquide Mittel	644
Finanzverbindlichkeiten	-24.276
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-139
Sonstige Verbindlichkeiten	-855
Rückstellungen	-2
Latente Steuerschulden	-4.653
Veräußertes Nettovermögen	14.981
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	15.557
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-14.981
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-333
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	243
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	15.557
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-644
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	14.913

2.4 Aufgegebene Geschäftsbereiche

Mit Closing zum 6. Dezember 2017 wurden bis auf eine russische Servicegesellschaft alle zum aufgegebenen Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau zählenden Einkaufszentren veräußert. Das Einzelhandelsportfolio Moskau wurde seit dem Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 19. Dezember 2016 als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einer separaten Zeile dargestellt. Für die seit dem 6. Dezember 2017 bestehende Eventualforderung des Einzelhandelsportfolios im Zusammenhang mit dem laufenden Erstattungsverfahren für Quellensteuern und Grundsteuern mit ungewissem Ausgang ist im Geschäftsjahr 2020 das letzte Verfahren eingestellt worden. Aus diesem Verfahren konnten seitens der Gesellschaft keine Ansprüche geltend gemacht werden.

2.5 Währungsumrechnung

2.5.1 Funktionale Währung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird die funktionale Währung grundsätzlich anhand des primären (volks-)wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine wesentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in welcher der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird.

Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zugrunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt. Für die in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen hat das Management grundsätzlich den Euro als funktionale Währung festgelegt; bei einzelnen Service- und Managementgesellschaften entspricht die funktionale Währung jedoch weiterhin der Landeswährung. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass die genannten Volkswirtschaften in Bezug auf ihre makroökonomische Entwicklung von der Eurozone beeinflusst werden. Darüber hinaus schließt die IMMOFINANZ in diesen Ländern die Mietverträge in aller Regel in Euro ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in aller Regel in Euro.

2.5.2 Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs eines jeden Quartals umgerechnet.

Die Währungsumrechnung erfolgt zu den von der Europäischen Zentralbank sowie von den lokalen Nationalbanken veröffentlichten Kursen.

Die Stichtags- und Durchschnittskurse der für die IMMOFINANZ wesentlichsten Währungen stellen sich wie folgt dar:

Währung	Stichtagskurs 31.12.2020	Stichtagskurs 31.12.2019	Durchschnittskurs 2020	Durchschnittskurs 2019
BGN	1,95580	1,95583	1,95580	1,95583
HRK	7,53690	7,44258	7,52745	7,41703
RON	4,86940	4,77930	4,83702	4,74241
RSD	117,58020	117,59280	117,57452	117,90992
TRY	9,11310	6,68430	8,04456	6,36618

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

3.1 Interne Berichterstattung

Der Hauptentscheidungsträger der IMMOFINANZ ist ihr Vorstand als Kollegialorgan. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in sieben regionale Kernmärkte (Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen). Innerhalb der Kernmärkte werden Mieterlöse nach Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstige) berichtet. Regionen mit geringerem Geschäftsvolumen sind gesammelt unter „Weitere Länder“ ausgewiesen. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt der internen Berichterstattung an den Vorstand (Management Approach) und umfasst in der Ergebnisrechnung lediglich die fortgeführten Geschäftsbereiche der IMMOFINANZ.

3.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

Es finden keine wesentlichen Transaktionen zwischen den Segmenten statt. Aus diesem Grund unterbleibt eine gesonderte Darstellung der Eliminierung intersegmentärer Beträge. Serviceleistungen, die zentral erbracht werden, sind den Geschäftssegmenten auf der Basis tatsächlicher Aufwendungen zugerechnet. Serviceunternehmen, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet.

In der Überleitungsspalte werden nicht zuordenbare Holdings bzw. nicht operativ tätige Tochterunternehmen abgebildet. Weiters erfolgt an dieser Stelle die Eliminierung unwesentlicher Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

3.3 Information zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

Das Segmentvermögen umfasst im Wesentlichen Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, Firmenwerte, zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen sowie Immobilienvorräte. Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge zum Immobilienvermögen und zum in Bau befindlichen Immobilienvermögen sowie Nutzungsrechte gemäß IFRS 16. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird in der internen Berichterstattung nicht vorgenommen.

Das Ergebnis aus Asset Management und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) werden zur Beurteilung der Ertragskraft und zur Allokation von Ressourcen herangezogen. Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steueraufwands im Konzern wird zentral gesteuert. In den Kernmärkten sind separate Country Boards etabliert, die regelmäßig an den Hauptentscheidungsträger berichten. Das EBIT in der Spaltenspalte entspricht jenem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitungsrechnung auf das Ergebnis vor Ertragsteuern kann der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den im Konzernabschluss der IMMOFINANZ beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

3.4 Regionen als Geschäftssegmente

Die Zuordnung der Umsatzerlöse und der langfristigen Vermögenswerte auf die Regionen erfolgt nach dem Standort der Liegenschaft.

- Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befindet sich ein Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dazu zählen u. a. das Geschäfts- und Bürozentrum myhive am Wienerberg, der City Tower Vienna sowie der im 4. Quartal wiedereröffnete myhive-Standort in der Ungargasse. Zudem umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP, die im Geschäftsjahr 2020 um den STOP SHOP Voitsberg erweitert wurden, sowie Immobilien aus der Assetklasse Sonstige.
- Deutschland: Im deutschen Portfolio befinden sich in Düsseldorf der Bürokomplex TRIVAGO und der im Vorjahr fertiggestellte Bürokomplex FLOAT sowie der Campus Aachen. Neben diesen Objekten stellt die in Entwicklung befindliche Büroimmobilie myhive Medienhafen den wesentlichsten Posten dar.
- Polen: In Polen liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Vor allem durch den im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Warsaw Spire wurde das Portfolio im Kernland Polen gestärkt. Weitere wesentliche Bürostandorte sind der myhive Park Postępa, das myhive IO-1-Gebäude sowie das myhive Nimbus Office in Warschau. Mit der Eröffnung des STOP SHOP im polnischen Siedlce im 1. Quartal 2020 konnte die Anzahl der Fachmarktzentren auf insgesamt zehn Standorte gesteigert werden. Des Weiteren befinden sich in Polen Einkaufszentren der Marke VIVO! in Lublin, Stalowa Wola, Piła und Krosno sowie diverse Immobilien aus der Assetklasse Sonstige.
- Tschechien: Der Portfoliomix in Tschechien umfasst die Büroimmobilien Na Příkopě, BB Centrum Gamma, myhive Pankrác House und myhive Palmovka in Prag. Weitere wesentliche Immobilien sind das Einkaufszentrum VIVO! Hostivař und die Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP, die im Geschäftsjahr um zwei Objekte, STOP SHOP Praha und STOP SHOP Litvinov, erweitert wurden.
- Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt hauptsächlich im Bereich Einzelhandelsimmobilien mit dem VIVO! Bratislava und den sechzehn Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP. Das Portfolio wird darüber hinaus durch Büroimmobilien wie myhive Vajnorská ergänzt.
- Ungarn: Im ungarischen Geschäftssegment ist der Portfoliomix aus Büroimmobilien, wie beispielsweise der myhive Átrium Park und die myhive Haller Gardens sowie mehreren Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP ausgewogen.
- Rumänien: Das Geschäftssegment Rumänien umfasst hauptsächlich Büroimmobilien, wie den myhive S-Park und den IRIDE Business Park sowie Einzelhandelsimmobilien, wie zum Beispiel das VIVO! Cluj-Napoca Shopping Center und das VIVO! Constanta Shopping Center.
- Weitere Länder: In diesem Geschäftssegment befinden sich größtenteils Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Slowenien, Serbien und Kroatien, welche im Geschäftsjahr durch einen Ankauf in Kroatien erweitert wurden. Weiters besteht eine Büroimmobilie in Zagreb, Kroatien. In der Türkei hält die Gesellschaft Immobilien der Assetklasse Sonstige (Grundstücke).

3.5 Informationen über wichtige Kunden

Im Geschäftsjahr 2020 gab es wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

3.6 Segmentberichterstattung

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2020	2019	2020	2019
Büro	22.121	25.580	20.278	19.151
Einzelhandel	11.378	11.614	0	0
Sonstige	3.912	4.912	2.354	2.160
Mieterlöse	37.411	42.106	22.632	21.311
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.198	9.823	5.348	3.964
Sonstige Umsatzerlöse	369	220	0	0
Umsatzerlöse	46.978	52.149	27.980	25.275
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-14.139	-13.277	-5.382	-2.189
Betriebskostenaufwendungen	-11.565	-12.735	-6.128	-4.839
Ergebnis aus Asset Management	21.274	26.137	16.470	18.247
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-723	-1.768	10.442	-156
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	0	566	50.424
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	0	-55.738
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	279	0	1.157	-3.144
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.433	-247	-797	-3.476
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-8.624	8.825	-7.827	2.491
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-11.778	8.578	-6.901	-9.443
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-11.778	8.578	-6.901	-9.443
Sonstige betriebliche Erträge	389	1.065	62	528
Sonstige betriebliche Aufwendungen	236	-2.634	-3.133	-2.185
Operatives Ergebnis	9.398	31.378	16.940	6.991
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-16.128	47.349	2.012	75.386
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-6.730	78.727	18.952	82.377
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	763.325	796.143	542.954	586.258
In Bau befindliches Immobilienvermögen	150.510	93.610	94.756	67.560
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	5.476	0	0
Immobilienvorräte	0	0	559	520
Segmentvermögen	913.835	895.229	638.269	654.338
	2020	2019	2020	2019
Segmentinvestitionen	43.377	55.970	35.859	61.001

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2020	2019	2020	2019
Büro	39.553	32.514	14.320	12.204
Einzelhandel	22.612	22.279	12.339	12.913
Sonstige	7.171	6.023	1.679	1.951
Mieterlöse	69.336	60.816	28.338	27.068
Weiterverrechnete Betriebskosten	21.427	19.281	8.193	8.125
Sonstige Umsatzerlöse	1.821	238	186	113
Umsatzerlöse	92.584	80.335	36.717	35.306
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.604	-8.765	-4.356	-3.035
Betriebskostenaufwendungen	-25.186	-24.353	-8.513	-8.230
Ergebnis aus Asset Management	53.794	47.217	23.848	24.041
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.115	-3.898	-232	-455
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	0	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-38	0	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-9	-67	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-315	-1.334	-19	-70
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	2	-1.003	0	-37
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-360	-2.404	-19	-107
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-360	-2.404	-19	-107
Sonstige betriebliche Erträge	847	288	73	141
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.164	-2.911	-1.663	-1.648
Operatives Ergebnis	50.002	38.292	22.007	21.972
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-67.179	12.371	-1.166	16.396
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-17.177	50.663	20.841	38.368
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	1.001.664	1.096.219	569.883	543.333
In Bau befindliches Immobilienvermögen	610	10.549	0	0
Firmenwerte	32	32	7.056	7.056
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	136.485	138.448	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	1.138.791	1.245.248	576.939	550.389
	2020	2019	2020	2019
Segmentinvestitionen	7.678	472.812	28.168	194.783

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2020	2019	2020	2019
Büro	3.017	2.936	13.671	13.915
Einzelhandel	19.042	18.599	16.180	16.820
Sonstige	625	750	2.266	2.363
Mieterlöse	22.684	22.285	32.117	33.098
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.360	9.055	10.235	11.885
Sonstige Umsatzerlöse	89	82	67	385
Umsatzerlöse	31.133	31.422	42.419	45.368
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.122	-8.243	-5.209	-7.124
Betriebskostenaufwendungen	-8.015	-8.633	-12.210	-14.159
Ergebnis aus Asset Management	14.996	14.546	25.000	24.085
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	69	499	389	1.181
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	0	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-171	-154	148	-79
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	-3.308	-319
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-171	-154	-3.160	-398
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-171	-154	-3.160	-398
Sonstige betriebliche Erträge	102	149	31	119
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.285	-1.410	-1.455	-1.725
Operatives Ergebnis	13.711	13.630	20.805	23.262
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-8.680	6.197	-13.192	11.887
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.031	19.827	7.613	35.149
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	324.874	330.347	414.240	515.881
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	67.730	2.530
Firmenwerte	184	184	2.385	2.385
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	20.030	245
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	325.058	330.531	504.385	521.041
	2020	2019	2020	2019
Segmentinvestitionen	3.148	19.604	2.065	1.345

Werte in TEUR	Rumänien		Weitere Länder	
	2020	2019	2020	2019
Büro	16.481	16.175	1.345	1.349
Einzelhandel	27.948	28.621	23.790	19.365
Sonstige	5.878	7.175	663	510
Mieterlöse	50.307	51.971	25.798	21.224
Weiterverrechnete Betriebskosten	17.117	19.031	5.451	4.306
Sonstige Umsatzerlöse	437	239	780	34
Umsatzerlöse	67.861	71.241	32.029	25.564
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-15.452	-12.406	-5.585	-2.402
Betriebskostenaufwendungen	-21.864	-24.223	-5.933	-4.708
Ergebnis aus Asset Management	30.545	34.612	20.511	18.454
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-570	549	-326	-1.031
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	95	698	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-62	-303	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-227	0	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-107	-288	-43	-61
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1.449	-8.447	10	-31
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-1.750	-8.340	-33	-92
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	-1	-17
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.750	-8.340	-34	-109
Sonstige betriebliche Erträge	657	3.221	451	86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.455	-3.938	-1.886	-710
Operatives Ergebnis	23.427	26.104	18.716	16.690
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-47.048	20.990	-5.218	5.107
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-23.621	47.094	13.498	21.797
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	710.830	771.595	352.581	345.481
In Bau befindliches Immobilienvermögen	38.540	24.230	6.494	960
Firmenwerte	13.529	13.529	998	998
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	6.870	5.762	0	0
Immobilienvorräte	60	348	0	0
Segmentvermögen	769.829	815.464	360.073	347.439
	2020	2019	2020	2019
Segmentinvestitionen	16.380	19.301	25.425	80.488

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Büro	130.786	123.824	0	0	130.786	123.824
Einzelhandel	133.289	130.211	0	0	133.289	130.211
Sonstige	24.548	25.844	0	0	24.548	25.844
Mieterlöse	288.623	279.879	0	0	288.623	279.879
Weiterverrechnete Betriebskosten	85.329	85.470	0	0	85.329	85.470
Sonstige Umsatzerlöse	3.749	1.311	0	0	3.749	1.311
Umsatzerlöse	377.701	366.660	0	0	377.701	366.660
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-71.849	-57.441	0	0	-71.849	-57.441
Betriebskostenaufwendungen	-99.414	-101.880	0	0	-99.414	-101.880
Ergebnis aus Asset Management	206.438	207.339	0	0	206.438	207.339
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	7.934	-5.079	0	0	7.934	-5.079
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	661	51.122	0	0	661	51.122
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-100	-56.041	0	0	-100	-56.041
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	1.200	-3.211	0	0	1.200	-3.211
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-4.737	-5.709	0	0	-4.737	-5.709
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-21.196	1.479	0	0	-21.196	1.479
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-24.172	-12.360	0	0	-24.172	-12.360
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1	-17	0	0	-1	-17
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-24.173	-12.377	0	0	-24.173	-12.377
Sonstige betriebliche Erträge	2.612	5.597	47	559	2.659	6.156
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.805	-17.161	-31.104	-28.983	-48.909	-46.144
Operatives Ergebnis	175.006	178.319	-31.057	-28.424	143.949	149.895
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-156.599	195.683	0	0	-156.599	195.683
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	18.407	374.002	-31.057	-28.424	-12.650	345.578
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Immobilienvermögen	4.680.351	4.985.257	0	0	4.680.351	4.985.257
In Bau befindliches Immobilienvermögen	358.640	199.439	0	0	358.640	199.439
Firmenwerte	24.184	24.184	0	0	24.184	24.184
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	163.385	149.931	0	0	163.385	149.931
Immobilienvorräte	619	868	0	0	619	868
Segmentvermögen	5.227.179	5.359.679	0	0	5.227.179	5.359.679
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Segmentinvestitionen	162.100	905.304	0	0	162.100	905.304

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Immobilienvermögen

Im Posten „Immobilienvermögen“ werden ausschließlich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pachterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Die selbst genutzten Immobilienflächen werden aufgrund mangelnder Wesentlichkeit unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Insoweit bei Immobilien zum Erwerbszeitpunkt die Entscheidung zum unmittelbaren Beginn der Projektentwicklung vorliegt, wird die erworbene Immobilie als Zugang zu in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst. Andernfalls erfolgt der Zugang im Immobilienvermögen.

Die IMMOFINANZ hat 2020 Investitionszuschüsse für Immobilienvermögen sowie für in Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2) in österreichischen Gesellschaften gemäß österreichischer Förderungsrichtlinie „Covid-19-Investitionsprämie für Unternehmen“ beantragt. Zum 31. Dezember 2020 sind noch keine der förderbaren Investitionen durchgeführt worden. Die Bilanzierung der Investitionszuschüsse erfolgt grundsätzlich bei Zugang des Vermögenswerts durch Abzug von den Anschaffungskosten (Nettomethode gemäß IAS 20.24).

4.1.1 Entwicklung des Immobilienvermögens

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens wird im Folgenden dargestellt. Die Währungsumrechnung, die sich bei den ausländischen Tochterunternehmen aus der unterschiedlichen Umrechnung der Vermögenswerte mit den Kursen zu Geschäftsjahresbeginn und -ende ergibt, ist ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2020	2019
Anfangsbestand	4.985.257	3.893.568
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	-43.270	-13.460
Veränderung Konsolidierungskreis	0	117.569
Währungsänderungen	-7.517	-2.363
Zugänge	72.030	684.636
Abgänge	-60.366	-60.148
Neubewertung	-145.611	190.982
Umbuchungen	-98.580	252.473
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	5.308	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-26.900	-78.000
Endbestand	4.680.351	4.985.257

Die Zugänge betreffen überwiegend Erwerbe von Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Österreich, Tschechien und Kroatien, Investitionen in Büroimmobilien in Wien und den Kauf von Grundstücksreserven in Kroatien. Abgänge betrafen im Geschäftsjahr überwiegend Bestandsobjekte in den Kernländern Deutschland - hier durch den Verkauf des Bürogebäudes Panta Rhei - und Rumänien. Der Abgang durch Veräußerung von Tochterunternehmen betraf vor allem eine Gesellschaft mit einer Büroimmobilie in Polen.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i. H. v. EUR -108,1 Mio. (2019: EUR -33,1 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i. H. v. EUR 18,2 Mio. (2019: EUR 269,3 Mio.).

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen vor allem Büroimmobilien in Ungarn und Rumänien und die Umgliederungen aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ein Objekt in Österreich und eines in Ungarn.

IFRS 16

Die IMMOFINANZ ist Leasingnehmer von Erbbaurechten in Polen, Österreich und Deutschland sowie in untergeordneter Bedeutung Leasingnehmer von Gebäuden, Grundstücken und sonstigen Vermögenswerten (Pkw sowie sonstige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung). Die aus den Erbbaurechten resultierenden IFRS-16-Nutzungsrechte werden dem Immobilienvermögen zugeschrieben. Zu den IFRS-16-Nutzungsrechten im sonstigen Sachanlagevermögen siehe 4.3. Für kurzfristige Leasingverhältnisse (unter zwölf Monaten) und Leasinggegenstände mit geringem Wert (unter EUR 5.000) wendet die IMMOFINANZ die in IFRS 16 vorgesehenen Anwendungserleichterungen an und erfasst die Aufwendungen für diese Verträge in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (siehe 5.5). Das Wahlrecht zum Verzicht auf die Trennung von Leasing- und Nichtleasingbestandteilen wird nicht in Anspruch genommen.

Die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens werden in der Folge gemäß IAS 40 mit dem Fair Value bewertet (zum Bewertungseffekt siehe 5.7) und entsprechen zum Stichtag den dazugehörigen Leasingverbindlichkeiten (siehe 4.14). Die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung etwaiger Wechselkursveränderungen (siehe 5.9). Die Leasingzahlungen der Erbbaurechte unterliegen üblicherweise einer Indexierung und entsprechen somit regelmäßig dem aktuellen Marktpreis. Die Leasingverträge für Erbbaurechte enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

Zum 31. Dezember 2020 betragen die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens EUR 60,7 Mio. (2019: EUR 63,5 Mio.). Es wurden Nutzungsrechte in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert (siehe 4.9).

Details zu den Erstanwendungseffekten in Bezug auf die Änderung an IFRS 16 (Covid-19-bezogene Mietkonzessionen) siehe 1.4. In Bezug auf die leasinggeberseitige Bilanzierung siehe 5.1.1.

4.1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde zum 31. Dezember 2020 wie auch im Vorjahr bei Bestandsimmobilien in der Regel die sogenannte Hardcore-and-Top-Slice-Methode angewendet.

Bei der Hardcore-and-Top-Slice-Methode wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete, der sogenannte Hardcore-Anteil, über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil – das ist der Reinertragsanteil, der über bzw. unter der Marktmiete liegt – wird gegebenenfalls mit einem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit der Bestandsverhältnisse ab. Für quantitative Angaben hinsichtlich der in die Bewertung einfließenden Parameter siehe 4.1.3.

Unbebaute Grundstücke werden mit einem Vergleichswertverfahren bewertet. Nach diesem Verfahren werden die Grundstückswerte aus realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinsichtlich der Lage und Grundstücksgröße vergleichbar sind, ermittelt.

In Bau befindliches Immobilienvermögen, in Entwicklung befindliche Immobilien und Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment) erworben wurden, werden nach dem Verkehrswertverfahren unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. Immobilien, deren Entwicklung eingestellt wurde, werden nach dem Vergleichswertverfahren (Sales Comparison Approach) bewertet. Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien nach der Hardcore-and-Top-Slice-Methode bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die Bewertung nach der Residualwertmethode. Die Auswahl der Bewertungsmethode liegt im Ermessen des Gutachters. Abweichungen zu der oben dargestellten Vorgehensweise sind daher möglich.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Neubewertungsposten erfasst (siehe 5.7).

Die Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine laufende Neubewertung. In der IMMOFINANZ wird diese de facto vollumfänglich durch unabhängige Experten, entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2020 war CBRE als Immobiliengutachter für die IMMOFINANZ tätig. Darüber hinaus gab es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen.

Der Immobiliengutachter führt die Bewertung der Immobilien auf Basis von Marktkenntnissen, der Besichtigung von Immobilien sowie auf Basis von zur Verfügung gestellten Informationen, wie z. B. Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Instandhaltungs- bzw. Investitionsbudgets, durch. Die Daten werden vom Gutachter geprüft und durch Vergleiche mit Marktdaten plausibilisiert. Darüber hinaus trifft der Gutachter u. a. Einschätzungen zu Auslastungsgraden, zukünftigen Mieterlösen, durchzuführenden Investitionsmaßnahmen und Renditeerwartungen. Dieser Prozess wird von Mitarbeitern aus dem Asset Management und dem Controlling der IMMOFINANZ begleitet. Das Ergebnis des Immobilienbewertungsprozesses wird mit dem Vorstand der IMMOFINANZ abgestimmt.

Durch eine Konzernrichtlinie und aufgrund des mit dem Gutachter abgeschlossenen Vertrags ist dieser verpflichtet, im Zuge der Erstbewertung eine vollständige Besichtigung aller Immobilien durchzuführen. Ab der ersten Folgebewertung ist in jedem Land eine jährliche Besichtigung von mindestens 10% des vom Gutachter zu bewertenden Immobilienportfolios sowie die Besichtigung aller neu erworbenen Immobilien verpflichtend.

In der IMMOFINANZ erfolgt eine gutachterliche Bewertung der Immobilien zu Zwecken der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember und des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni. Zu Zwecken der Aufstellung der Konzernzwischenmitteilungen zum 31. März und zum 30. September findet eine interne Bewertung der Immobilien statt.

4.1.3 Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten

IFRS 13 verlangt die Einteilung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in drei Fair-Value-Hierarchiestufen, entsprechend den für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren. Aufgrund diverser in die Immobilienbewertung einfließender Parameter, die nicht mittelbar oder unmittelbar am Markt beobachtet werden können, werden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet (siehe unten stehende Tabelle zu bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren).

Die Bildung von Klassen des Immobilienvermögens erfolgt auf Basis der Beschaffenheit, Merkmale und Risiken der Vermögenswerte. Die Kriterien, die zur Zuordnung herangezogen werden, sind einerseits die Geschäftssegmente und andererseits die Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstige). Die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige werden in folgende, nach gewissen Homogenitätskriterien gebildeten Ländergruppen zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien) sowie weitere Länder.

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

- **Büro** – jeweils West, CEE, Weitere Länder
- **Einzelhandel** – jeweils West, CEE, Weitere Länder
- **Sonstige** – jeweils West, CEE, Weitere Länder

Zur Bewertung von Bestandsimmobilien kommt in der Regel die Hardcore-and-Top-Slice-Methode zur Anwendung (siehe 4.1.2). Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen, am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse der Bestandsimmobilien dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt.

Die in den nachfolgenden Tabellen für das Geschäftsjahr 2020 und den Vergleichszeitraum dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- Vermietbare Fläche in m²: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- Marktmiete pro m² pro Monat in EUR: gutachterlich geschätzter monatlicher Betrag, zu dem eine Immobilie von vertragswilligen Parteien zu angemessenen Mietbedingungen, mit umfassendem Informationsstand, ohne Zwang in einer dem Fremdvergleich standhaltenden Transaktion gemietet werden kann
- Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m², die aufgrund von Vertragsmieten für das erste Jahr angenommen werden
- Kapitalisierungsrate in %: Verzinsung, die auf Basis der erwarteten Erträge der Immobilie erzielt wird
- Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum Bilanzstichtag

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse, dem Land und am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden bei der Bewertung der einzelnen Immobilien unterschiedlich hohe Kapitalisierungsraten angewendet. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Marktmiete, Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Markteinschätzungen, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.9), insofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorlagen.

Büro						
2020		Vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat pro Objekt in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.194	6,53	6,22	2,80	0,00
	Max	66.381	24,65	23,42	5,45	23,47
	Gewichteter Durchschnitt	19.119	14,67	13,97	4,14	4,95
	Median	9.946	14,18	13,99	4,30	0,31
CEE	Min	6.621	7,85	7,05	4,25	0,00
	Max	71.606	23,10	22,76	10,25	34,82
	Gewichteter Durchschnitt	20.477	13,86	11,39	7,48	7,60
	Median	17.271	13,77	11,43	7,75	5,48
Weitere Länder	Min	15.995	11,91	10,21	7,75	0,96
	Max	15.995	11,91	10,21	7,75	0,96
	Gewichteter Durchschnitt	15.995	11,91	10,21	7,75	0,96
	Median	15.995	11,91	10,21	7,75	0,96

Einzelhandel						
2020		Vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat pro Objekt in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.174	6,05	5,55	5,00	0,00
	Max	9.480	13,90	14,46	6,10	7,58
	Gewichteter Durchschnitt	4.836	10,82	10,81	5,62	0,85
	Median	4.389	11,43	12,15	5,60	0,00
CEE	Min	2.636	5,05	1,35	6,25	0,00
	Max	62.571	19,74	19,43	9,75	22,02
	Gewichteter Durchschnitt	11.504	9,89	9,68	7,61	2,01
	Median	7.853	9,30	9,30	7,40	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	7,45	8,16	7,75	0,00
	Max	13.125	12,27	22,38	8,75	8,19
	Gewichteter Durchschnitt	7.741	9,98	13,83	8,26	0,77
	Median	7.626	10,04	13,23	8,00	0,00

Büro

2019		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.194	6,53	6,32	2,90	0,00
	Max	66.394	24,65	22,97	5,45	11,11
	Gewichteter Durchschnitt	19.278	14,51	14,87	4,17	2,59
	Median	13.857	13,87	14,72	4,28	0,06
CEE	Min	5.914	8,85	6,86	4,10	0,00
	Max	71.606	23,26	24,44	10,00	31,20
	Gewichteter Durchschnitt	19.736	13,89	11,06	7,36	4,74
	Median	17.067	13,76	10,44	7,50	2,85
Weitere Länder	Min	15.995	11,93	9,35	7,75	0,99
	Max	15.995	11,93	9,35	7,75	0,99
	Gewichteter Durchschnitt	15.995	11,93	9,35	7,75	0,99
	Median	15.995	11,93	9,35	7,75	0,99

Einzelhandel

2019		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.174	6,05	5,77	5,00	0,00
	Max	9.480	13,90	14,10	6,10	37,48
	Gewichteter Durchschnitt	4.635	11,24	11,96	5,63	2,88
	Median	4.368	11,44	12,58	5,70	0,00
CEE	Min	2.636	5,12	6,17	6,15	0,00
	Max	62.603	20,28	19,54	9,25	15,58
	Gewichteter Durchschnitt	11.557	10,07	10,86	7,53	1,78
	Median	7.587	9,57	10,26	7,50	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	7,27	4,86	7,50	0,00
	Max	13.112	12,10	18,38	8,50	9,38
	Gewichteter Durchschnitt	7.746	9,88	10,00	8,01	0,70
	Median	7.626	9,94	10,10	7,75	0,00

Eine Erhöhung der Miete pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung der Miete pro m² zu dessen Verringerung. Eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes oder der Leerstandsrate würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung dieser Inputfaktoren zu dessen Erhöhung.

Die folgenden Tabellen zeigen die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete Immobilien (unbebaute Grundstücke und leer stehende Gebäude):

Büro 2020		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
West	Min	1.478	980,17
	Max	19.439	1.136,67
	Gewichteter Durchschnitt	9.880	1.034,50
	Median	8.723	986,68
CEE	Min	2.162	95,97
	Max	110.134	4.661,29
	Gewichteter Durchschnitt	34.081	1.458,65
	Median	12.014	538,66

Einzelhandel 2020		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	18.568	44,89
	Max	126.500	154,57
	Gewichteter Durchschnitt	78.626	98,63
	Median	84.718	97,53
Weitere Länder	Min	30.000	36,00
	Max	39.471	84,11
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	60,06
	Median	34.736	60,06

Sonstige 2020		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	1.790	130,05
	Max	210.319	428,15
	Gewichteter Durchschnitt	69.404	275,31
	Median	32.753	271,51
Weitere Länder	Min	7.951	1.672,75
	Max	7.951	1.672,75
	Gewichteter Durchschnitt	7.951	1.672,75
	Median	7.951	1.672,75

Büro 2019		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
West	Min	1.478	980,17
	Max	8.723	1.136,67
	Gewichteter Durchschnitt	5.101	1.058,42
	Median	5.101	1.058,42
CEE	Min	1.790	98,97
	Max	110.134	550,03
	Gewichteter Durchschnitt	33.599	394,63
	Median	11.235	464,76

Einzelhandel 2019		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	18.568	44,98
	Max	126.500	186,88
	Gewichteter Durchschnitt	78.626	107,66
	Median	84.718	99,38
Weitere Länder	Min	30.000	39,00
	Max	39.471	84,11
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	61,56
	Median	34.736	61,56

Sonstige 2019		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	2.686	130,05
	Max	210.319	431,87
	Gewichteter Durchschnitt	76.655	220,65
	Median	46.808	160,34

Eine Erhöhung des Preises pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m² zu dessen Verringerung.

Zum Bewertungsstichtag per 31. Dezember 2020 und darüber hinaus wurden alle Länder, in denen die IMMOFINANZ tätig ist, von der Covid-19-Pandemie beeinflusst. Trotz dieser wirtschaftlichen Unsicherheiten konnte der Immobilienbewerter in fast allen Bereichen funktionierende Immobilienmärkte vorfinden und bestätigen. Lediglich im Bereich der Einkaufszentren herrschen Unsicherheiten, die über die normalen Schwankungen der Immobilienmärkte hinausgehen und daher unter den Vorbehalt von VPS 3 und VPGA 10 gemäß RICS-Bewertungsstandards gestellt wurden. In diesem Zusammenhang bestätigt der Bewerter die von ihm ermittelten Werte, weist jedoch darauf hin, dass größere Unsicherheiten in dieser Immobilienklasse bestehen, und betont die Bedeutung des Stichtags für die vorliegende Bewertung. Für allen anderen Immobilien, Büros sowie Fachmarktzentren gilt dieser Vorbehalt gemäß VPS 3 und VPGA 10 nicht. Der von der Unsicherheit betroffene Buchwert der Einkaufszentren beträgt EUR 663,1 Mio.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Überleitungsrechnung von der Eröffnungsbilanz zur Schlussbilanz, aufgedgliedert nach Klassen von Immobilienvermögen:

Büro

Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
Stand zum 1. Jänner 2019	894.430	1.358.120	32.409	2.284.959
Veränderung Konsolidierungskreis	0	106.480	0	106.480
Währungsumrechnung	0	0	-95	-95
Zugänge	26.390	508.813	0	535.203
Abgänge	-29.169	-24.958	0	-54.127
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	112.412	37.790	-142	150.060
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-1.857	949	0	-908
Umbuchungen	177.552	-1.175	-162	176.215
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-77.755	0	-77.755
Stand zum 31. Dezember 2019	1.179.758	1.908.264	32.010	3.120.032
Stand zum 1. Jänner 2020	1.179.758	1.908.264	32.010	3.120.032
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-43.270	0	-43.270
Währungsumrechnung	0	0	-366	-366
Zugänge	8.122	2.383	0	10.505
Abgänge	-55.642	-13	0	-55.655
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-14.273	-72.618	-1.608	-88.499
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	10.735	-86	0	10.649
Umbuchungen	3.791	-73.237	144	-69.302
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-20.030	0	-20.030
Stand zum 31. Dezember 2020	1.132.491	1.701.393	30.180	2.864.064

Einzelhandel

Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
Stand zum 1. Jänner 2019	115.110	1.196.901	198.089	1.510.100
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-9.480	0	-9.480
Veränderung Konsolidierungskreis	0	11.089	0	11.089
Währungsumrechnung	0	0	548	548
Zugänge	21.979	48.488	74.280	144.747
Abgänge	0	-3.534	0	-3.534
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	10.990	26.352	5.258	42.600
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	473	0	473
Umbuchungen	394	23.337	8.026	31.757
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-245	0	-245
Stand zum 31. Dezember 2019	148.473	1.293.381	286.201	1.728.055
Stand zum 1. Jänner 2020	148.473	1.293.381	286.201	1.728.055
Währungsumrechnung	0	0	-193	-193
Zugänge	10.641	31.539	5.087	47.267
Abgänge	0	-2.614	0	-2.614
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-353	-63.799	-6.884	-71.036
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	581	0	581
Umbuchungen	-119	14.749	1.240	15.870
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	5.063	245	0	5.308
Stand zum 31. Dezember 2020	163.705	1.274.082	285.451	1.723.238

Sonstige

Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
Stand zum 1. Jänner 2019	7.340	61.075	30.094	98.509
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-3.980	0	-3.980
Währungsumrechnung	0	0	-2.816	-2.816
Zugänge	3.010	1.676	0	4.686
Abgänge	0	-2.487	0	-2.487
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-681	-537	-8	-1.226
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-17	0	-17
Umbuchungen	44.501	0	0	44.501
Stand zum 31. Dezember 2019	54.170	55.730	27.270	137.170
Stand zum 1. Jänner 2020	54.170	55.730	27.270	137.170
Währungsumrechnung	0	0	-6.958	-6.958
Zugänge	552	342	13.364	14.258
Abgänge	0	-2.097	0	-2.097
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	509	-849	3.274	2.934
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-240	0	-240
Umbuchungen	-45.148	0	0	-45.148
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-6.870	0	-6.870
Stand zum 31. Dezember 2020	10.083	46.016	36.950	93.049

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des nach Klassen gegliederten Immobilienvermögens auf den Konzernbilanzwert:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Büro	1.132.491	1.179.758
Einzelhandel	163.705	148.473
Sonstige	10.083	54.170
Summe West	1.306.279	1.382.401
Büro	1.701.393	1.908.264
Einzelhandel	1.274.082	1.293.381
Sonstige	46.016	55.730
Summe CEE	3.021.491	3.257.375
Büro	30.180	32.010
Einzelhandel	285.451	286.201
Sonstige	36.950	27.270
Summe Weitere Länder	352.581	345.481
Summe (Konzernbilanzwert)	4.680.351	4.985.257

Sensitivitätsanalyse des Neubewertungsergebnisses

Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten beizulegenden Zeitwerte weisen eine hohe Abhängigkeit von den der Bewertung zugrunde liegenden bewertungsrelevanten Inputparametern auf. Sollten sich beispielsweise die angenommenen Mieterlöse einer Immobilie oder der Kapitalisierungszinssatz ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Neubewertungsergebnis der IMMOFINANZ. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern und der gewählten Berechnungsmethode. Bereits kleine Änderungen aufgrund konjunktureller bzw. immobilienpezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der IMMOFINANZ wesentlich beeinflussen.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2020 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. von der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2020					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	5,6%	8,7%	11,8%	14,9%	17,9%
Δ -25 Basispunkte	-0,3%	2,6%	5,5%	8,5%	11,4%
Δ 0 Basispunkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +25 Basispunkte	-10,2%	-7,6%	-4,9%	-2,3%	0,3%
Δ +50 Basispunkte	-14,5%	-11,9%	-9,4%	-6,9%	-4,4%

¹ Kapitalisierungszinssatz

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 25 Basispunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens um 8,5%.

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2020					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-2,7%	0,1%	3,0%	5,8%	8,6%
Δ -2,5%-Punkte	-3,8%	-0,9%	1,9%	4,7%	7,5%
Δ 0,0%-Punkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +2,5%-Punkte	-8,2%	-5,5%	-2,8%	-0,1%	2,6%
Δ +5,0%-Punkte	-10,8%	-8,2%	-5,6%	-2,9%	-0,3%

Wenn sich beispielsweise die Leerstandsrate um 2,5 Prozentpunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert um 4,7%.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2019 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. von der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2019					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	5,7%	8,8%	11,9%	15,0%	18,1%
Δ -25 Basispunkte	-0,3%	2,7%	5,6%	8,5%	11,5%
Δ 0 Basispunkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +25 Basispunkte	-10,3%	-7,7%	-5,0%	-2,4%	0,3%
Δ +50 Basispunkte	-14,6%	-12,1%	-9,5%	-7,0%	-4,5%

¹ Kapitalisierungszinssatz

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2019					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-3,4%	-0,6%	2,3%	5,1%	8,0%
Δ -2,5%-Punkte	-4,4%	-1,6%	1,2%	4,0%	6,8%
Δ 0,0%-Punkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +2,5%-Punkte	-8,2%	-5,5%	-2,8%	-0,1%	2,6%
Δ +5,0%-Punkte	-10,9%	-8,2%	-5,6%	-2,9%	-0,3%

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Einzelobjekte des Bestandsimmobilienportfolios, die als die 30 Immobilien mit dem höchsten Buchwert definiert sind. Die gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden nicht berücksichtigt. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2020 betrug EUR 4.680,4 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 4.985,3 Mio.), der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte zum 31. Dezember 2020 betrug EUR 2.868,8 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 3.048,9 Mio.) bzw. 61,3% (31. Dezember 2019: 61,2%) des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Einzelobjekten des Bestandsimmobilienportfolios bewegte sich der Kapitalisierungszinssatz der vom Gutachter bei der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2020 verwendet wurde, in einer Spanne zwischen 2,95% und 8,75% (31. Dezember 2019: 3,1% und 8,5%). Am höchsten waren im Geschäftsjahr 2020 dabei die Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,6% und 8,75%; am niedrigsten waren jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 2,95% und 4,7%. Im vorangegangenen Geschäftsjahr waren die höchsten Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,5% und 8,5%; am niedrigsten waren jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,1% und 4,8%.

Neben den zuvor genannten bewertungsrelevanten Inputparametern wirken auch Veränderungen der Wechselkurse ergebniswirksam auf die Neubewertung der Immobilien. Da die funktionale Währung in sämtlichen Kernländern der Euro ist und nur noch in einigen wenigen Nicht-Kernländern die funktionale Währung nicht der Euro ist, resultiert aus der Veränderung der Wechselkurse kein wesentlicher Bewertungseffekt mehr auf das Immobilienvermögen; und daher wird für diesen Inputparameter keine Sensitivitätsanalyse mehr durchgeführt.

4.1.4 Konzentrationsrisiko

Unter Konzentrationsrisiko wird die Häufung von gleich gelagerten Risiken verstanden, die dem Grundsatz der Risikostreuung widerspricht. Solche Risiken reduziert die IMMOFINANZ bewusst, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation ihres Portfolios achtet. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch die Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund, sodass der Ausfall eines Mieters keine erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen haben kann. Die IMMOFINANZ verfügt über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmieterelösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2,5% (siehe auch 3.5).

4.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

In Bau befindliches Immobilienvermögen umfasst sowohl in Entwicklung befindliche Immobilien als auch Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment, Refurbishment) im Zeitablauf von den Bestandsimmobilien zu den in Bau befindlichen Immobilien umgegliedert wurden. Unter Neugestaltung und Überarbeitung versteht die IMMOFINANZ die bautechnische Wiederherstellung oder Modernisierung eines oder mehrerer Stockwerke, der Allgemeinflächen oder der gesamten Immobilie, um Schäden zu beseitigen und/oder den Immobilienstandard zu erhöhen. In erster Linie geht es hierbei um die Werterhaltung der Bausubstanz und/oder die Modernisierung der Immobilie, um das Potenzial der Immobilie zu heben. Dies betrifft sowohl die Fassade als auch den Kern (Stockwerke, Mietflächen, Allgemeinflächen, Technikräume etc.) der Immobilie. Eine größere Renovierung geht über die übliche Instandhaltung und Instandsetzung bzw. über einen Instandhaltungsrückstau hinaus. Wesentlich für das Vorliegen von größeren Renovierungsarbeiten sind das Investitionsvolumen und der herabgeminderte Vermietungsgrad. Liegt ein Investitionsvolumen von mindestens 10% des aktuellen beizulegenden Zeitwerts und ein bereits auf unter 50% herabgeminderter Vermietungsgrad vor, ist ein größerer Renovierungsbedarf gegeben.

Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen erfolgen nach Abschluss des Entwicklungsprojekts mit Finalisierung der Entwicklungsmaßnahmen. Der Abschluss inkludiert die Übergabe einer Generalunternehmerschaft, die Übernahme in den Prozess des Asset Management sowie die Zustimmung des Vorstands.

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da die IMMOFINANZ das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gewählt hat (siehe 1.2), erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien keine Aktivierung von Bauzinsen.

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

Werte in TEUR	2020	2019
Anfangsbestand	199.439	397.540
Währungsänderungen	1	16
Zugänge	90.070	103.099
Abgänge	0	-6.166
Neubewertung	-21.197	2.706
Umbuchungen	90.327	-236.271
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-61.485
Endbestand	358.640	199.439

Die Zugänge betreffen vor allem die Projektentwicklung in Düsseldorf sowie Investitionen an den österreichischen Standorten myhive am Wienerberg und myhive Ungargasse sowie am Standort myhive Iride in Bukarest. Die Projektentwicklung in Düsseldorf belastet zudem das Neubewertungsergebnis i. H. v. EUR -8,1 Mio., nachdem im 2. Quartal 2020 nachträglich zusätzliche Anschaffungskosten für das Grundstück identifiziert wurden, die im Geschäftsjahr 2021 zahlungswirksam werden.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i. H. v. EUR 108,1 Mio. (2019: EUR 33,1 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i. H. v. EUR -18,2 Mio. (2019: EUR -269,3 Mio.).

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird in der Regel nach der Residualwertmethode bewertet. Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien nach der Hardcore-and-Top-Slice-Methode bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die Bewertung nach

der Residualwertmethode. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten, am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle noch offenen Projektentwicklungskosten und kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne (Developer Profit) abgezogen werden. Die noch unrealisierten, kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne reduzieren sich mit zunehmendem Projektfortschritt. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettomieterlöse aus dem Projekt, der Kapitalisierungszinssatz – beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung – und die noch offenen Projektentwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ liegen die Kapitalisierungszinssätze zwischen 3,25% und 8,25% (2019: 3,3% und 7,8%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 0,0% und 17,2% (2019: 10,0% und 20,3%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 11,0 Mio. und EUR 162,8 Mio. (2019: EUR 15,1 Mio. und EUR 160,3 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 4,6 Mio. und EUR 40,8 Mio. (2019: EUR 7,9 Mio. und EUR 60,9 Mio.).

Zu weiteren bewertungsrelevanten Inputparametern sowie bestehenden Unsicherheiten im Rahmen der Bewertung siehe 4.1.3.

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich innerhalb des in Bau befindlichen Immobilienvermögens keine Nutzungsrechte (2019: EUR 0,0 Mio.). Zum 31. Dezember 2020 betrug die in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliederten Nutzungsrechte EUR 12,4 Mio. (2019: EUR 13,7 Mio.) (siehe 4.9).

4.3 Sonstige Sachanlagen

Im sonstigen Sachanlagevermögen befanden sich zum 31. Dezember 2020 Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR 1,4 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 1,9 Mio.)

4.4 Immaterielle Vermögenswerte

4.4.1 Zusammensetzung immaterieller Vermögenswerte

Die Buchwerte der Firmenwerte und sonstigen immateriellen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Firmenwerte	24.184	24.184
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	276	435
Summe	24.460	24.619

4.4.2 Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2020	2019
Anfangsbestand der Anschaffungskosten	1.020.097	1.053.062
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-4.645	-32.957
Währungsänderungen	-31	-8
Endbestand der Anschaffungskosten	1.015.421	1.020.097
Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen	-995.913	-1.028.555
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	4.645	32.957
Währungsänderungen	31	8
Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich	0	-323
Endbestand der kumulierten Abschreibungen	-991.237	-995.913
Buchwert zum Bilanzstichtag	24.184	24.184

Sofern der Erwerb eines Tochterunternehmens einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und keinen anderen Erwerb verwirklicht (siehe 2.2.2), entstehen regelmäßig Firmenwerte (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes latenter Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Diese Firmenwerte sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Da in aller Regel angenommen wird, dass auf den Immobilienmärkten Reinerträge über dem Marktniveau nicht nachhaltig erzielt werden können, ermittelt die IMMOFINANZ den erzielbaren Betrag auf Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten und nicht auf der Basis von Nutzungswerten.

Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios. Da es sich hierbei um eine beträchtliche Anzahl an Immobilien handelt, erfolgt jeweils eine zusammengefasste Darstellung nach Segmenten.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird somit durch die gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwerte ihrer Immobilien, durch jenen Teil der latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend werden würden, und durch die Transaktionskosten bestimmt. Ist die hypothetische Transaktion, die der Ermittlung des erzielbaren Betrags zugrunde liegt, so strukturiert, dass sich die Steuerwerte der Vermögenswerte nicht verändern – dies ist regelmäßig bei Share Deals der Fall –, so wäre dieser Posten implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags mit einem Nullwert zu berücksichtigen. Die Erfahrung aus den Transaktionen der jüngeren Vergangenheit hat gezeigt, dass es bei der Preisfindung auf dem Verhandlungsweg zumeist zu einer Teilung der latenten Steuerschulden im Verhältnis 50:50 zwischen Verkäufer und Käufer kommt.

Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird dann den Buchwerten der in ihr enthaltenen Immobilien zuzüglich Firmenwert und abzüglich der auf das Immobilienvermögen entfallenden passiven latenten Steuern gegenübergestellt. Die Einbeziehung der latenten Steuern erfolgt gemäß IAS 36, da diese Posten implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags berücksichtigt worden sind.

Zu den Ausführungen zur Immobilienbewertung und den dabei maßgeblichen Schätzunsicherheiten siehe 4.1.2 und 4.1.3. Die Veräußerungskosten werden bei der IMMOFINANZ in Abhängigkeit vom jeweiligen Immobilienwert mit 0,5% bis 2,0% angenommen und resultieren vor allem aus den Vermarktungsleistungen der beauftragten Immobilienmakler und aus Rechtsberatungsleistungen.

In der Folge werden, nach Segmenten zusammengefasst, die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter für firmenwerttragende Immobilien dargestellt:

Segment		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Polen	Min	21.264	16,02	12,73	7,00	3,88
	Max	21.264	16,02	12,73	7,00	3,88
	Gewichteter Durchschnitt	21.264	16,02	12,73	7,00	3,88
	Median	21.264	16,02	12,73	7,00	3,88
Tschechien	Min	4.247	8,16	7,82	5,75	0,00
	Max	31.154	14,85	11,71	7,25	6,68
	Gewichteter Durchschnitt	9.718	10,09	9,71	6,74	1,44
	Median	5.863	9,19	9,34	6,90	0,00
Slowakei	Min	4.451	8,57	8,92	7,40	0,00
	Max	6.809	9,44	10,47	9,75	13,61
	Gewichteter Durchschnitt	5.875	9,07	9,94	8,18	6,26
	Median	6.366	9,20	10,41	7,40	5,18
Ungarn	Min	7.210	9,93	10,31	7,25	0,00
	Max	38.669	14,77	11,58	8,00	15,41
	Gewichteter Durchschnitt	18.646	11,72	11,09	7,67	6,96
	Median	10.060	10,47	11,38	7,75	5,48
Rumänien	Min	16.684	7,85	7,36	7,60	0,69
	Max	62.571	19,47	15,66	8,85	8,93
	Gewichteter Durchschnitt	30.923	14,55	12,49	8,21	4,14
	Median	21.127	15,30	13,49	8,00	3,26
Weitere Länder	Min	5.110	7,45	8,16	7,75	0,00
	Max	15.995	11,91	11,57	8,00	0,96
	Gewichteter Durchschnitt	11.145	9,32	9,98	7,83	0,32
	Median	12.332	8,59	10,21	7,75	0,00

Für die firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der fortgeführten Geschäftsbereiche ergaben die Wertminderungstests zum 31. Dezember 2020 einen Wertminderungsbedarf i. H. v. EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2019 EUR -0,3 Mio.).

Die Wertminderung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Firmenwertabschreibungen“ erfasst. Die Firmenwertabschreibungen sind durch Abwertungen der dazugehörigen Immobilien bzw. Immobilienportfolios und durch die Veränderung der annahmegemäß schlagend werdenden latenten Steuern bedingt. Die Wertminderungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

4.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

4.5.1 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Was die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betrifft, so bestehen für gemeinsame Vereinbarungen typische Beschränkungen in Bezug auf die Veräußerung der Anteile in Form von Vorkaufs- bzw. Aufgriffsrechten und Mitverkaufsrechten bzw. Mitveräußerungspflichten.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für Gemeinschaftsunternehmen dar – inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ.

Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Eigenkapitals auf den Beteiligungsbuchwert der IMMOFINANZ beziehen sich im Wesentlichen auf die Abdeckung negativer Bilanzansätze durch eine Kürzung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zu zählen sind. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Periodenergebnisses auf den Ergebnisanteil der IMMOFINANZ beziehen sich auf Wertminderungen oder -aufholungen der Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen.

Werte in TEUR	Summe 31.12.2020
Langfristiges Vermögen	2.161
davon Immobilienvermögen	1.690
Kurzfristiges Vermögen	20
davon liquide Mittel	2
Langfristige Verbindlichkeiten	6.777
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.644
Eigenkapital	-6.240
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	-4.680
Sonstige Anpassungen	4.680
Buchwert zum 31. Dezember 2020	0
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2020	0
	2020
Periodenergebnis	-463
davon Zinsaufwand	-288
davon Ertragsteuern	-6
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-463
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	-80
Sonstige Anpassungen	-267
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-347
Sonstiges Ergebnis	107
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	107
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	80
Gesamtperiodenergebnis	-356
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-356
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	-267
Sonstige Anpassungen	267
Erhaltene Dividende	0

Werte in TEUR	Summe
	31.12.2019
Langfristiges Vermögen	2.175
davon Immobilienvermögen	1.690
Kurzfristiges Vermögen	65
davon liquide Mittel	14
Langfristige Verbindlichkeiten	6.524
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.600
Eigenkapital	-5.884
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	-4.412
Sonstige Anpassungen	4.412
Veränderung der nicht erfassten Verluste	8
	2019
Periodenergebnis	-322
davon Zinsaufwand	-291
davon Ertragsteuern	-9
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-322
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	-102
Sonstige Anpassungen	18
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-84
Sonstiges Ergebnis	-63
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-63
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	2
Sonstige Anpassungen	100
Gesamtperiodenergebnis	-385
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-385
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	-244
Sonstige Anpassungen	244
Erhaltene Dividende	0

4.5.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum 31. Dezember 2020 war die S IMMO AG (kurz: S IMMO) das bedeutendste assoziierte Unternehmen der IMMOFINANZ. Die Aktien der S IMMO notieren an der Wiener Börse. Der Aktienkurs zum 31. Dezember 2020 betrug EUR 16,96. Die IMMOFINANZ hält an der S IMMO einen Kapitalanteil von 26,49%, welcher aufgrund der aktuellen Satzungsbestimmungen der Emittentin 15% der Stimmrechte entspricht. Dieses Aktienpaket vermittelt der IMMOFINANZ einen maßgeblichen Einfluss über die S IMMO. Die Bilanzierung der Beteiligung erfolgt daher nach der Equity-Methode.

Gemäß IAS 28.40 hat ein Unternehmen nach Anwendung der Equity-Methode, einschließlich der Berücksichtigung von Verlusten des assoziierten Unternehmens, zu bestimmen, ob objektive Hinweise auf eine signifikante oder anhaltende Wertminderung der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen vorliegen. Infolge des anhaltenden Kursrückgangs der S IMMO-Aktie im Jahr 2020 lagen zum 31. Dezember 2020 objektive Hinweise auf eine Wertminderung der Beteiligung an der S IMMO vor. Aus diesem Grund wurde ein Wertminderungstest durchgeführt. Im Rahmen dieser Werthaltigkeitsprüfung wird der erzielbare Betrag des Aktienpakets auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt.

In Ermangelung von beizulegenden Zeitwerten der Stufe 1 für die Bilanzierungseinheit (Unit of Account) eines Aktienpakets, welches einen vergleichbaren Kapitalanteil repräsentiert, war eine Ermessensentscheidung hinsichtlich des Bewertungsverfahrens zu treffen. Die IFRS enthalten für derartige Bewertungsobjekte keine expliziten Regeln zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13. Das Management der IMMOFINANZ hat sich entschieden, die Bewertung möglichst „marktnah“ durchzuführen. Die Basis bildet dabei der an der Wiener Börse zum jeweiligen Stichtag gebildete Börsenkurs zuzüglich eines Paketzuschlags. Die Berücksichtigung von Zuschlägen gemäß IFRS 13 ist dann zulässig, wenn sie die ökonomischen Charakteristika des Bewertungsobjekts reflektieren, hypothetische Erwerber diese Zuschläge bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen würden und die Berücksichtigung von Zuschlägen der Bilanzierungseinheit – dies ist hier die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der S IMMO – nicht widerspricht. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (unter Berücksichtigung der bestehenden Stimmrechtsbeschränkung) ein entsprechender Zuschlag für die Größe des Kapitalanteils i. H. v. insgesamt 11,9% (EUR 2,02 je Aktie bzw. EUR 39,4 Mio.) auf den Börsenkurs berücksichtigt. Der Zuschlag wurde aus Vergleichstransaktionen (Anteilsenerwerb an europäischen Unternehmen in den Jahren 2011 bis 2020) auf der Basis von Kapitalmarktdaten ermittelt. Da der beizulegende Zeitwert letzten Endes aus beobachtbaren und nicht beobachtbaren Daten abgeleitet wird, ist dieser gemäß IFRS 13 in die Stufe 3 einzuordnen.

Der so ermittelte erzielbare Betrag – er entspricht dem beizulegenden Zeitwert i. H. v. EUR 370,1 Mio. (EUR 18,98 je Aktie) abzüglich 1,75%iger Veräußerungskosten – betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 363,6 Mio. Im Periodenergebnis wurde daher ein Wertminderungsaufwand i. H. v. EUR -88,6 Mio. erfasst.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für die assoziierten Unternehmen inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ dar. Was die Beteiligung an der S IMMO betrifft, so beziehen sich die sonstigen Anpassungen auf die Wertminderungen sowie auf fortgeschriebene Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilsenerwerbs bei der Kaufpreisallokation aufgedeckt wurden. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der S IMMO ist die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilsenerwerbs aufgedeckt wurden, i. H. v. EUR 0,6 Mio. (2019: EUR 0,6 Mio.) sowie die Wertminderung enthalten. Im Segmentbericht wird dies im Segment Österreich gezeigt.

Werte in TEUR	S IMMO 31.12.2020	Sonstige 31.12.2020	Summe 31.12.2020
Langfristiges Vermögen	3.007.020	939	3.007.959
davon Immobilienvermögen	2.472.539	0	2.472.539
Kurzfristiges Vermögen	115.590	9.957	125.547
Langfristige Verbindlichkeiten	1.569.209	32	1.569.241
Kurzfristige Verbindlichkeiten	169.573	3.462	173.035
Eigenkapital	1.383.828	7.402	1.391.230
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	3.277	282	3.559
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	1.380.551	7.120	1.387.671
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	365.708	3.489	369.197
Sonstige Anpassungen	-2.119	854	-1.265
Buchwert zum 31. Dezember 2020	363.589	4.343	367.932
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2020	0	0	0
	2020	2020	2020
Mieterlöse	123.255	0	123.255
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	50.660	31.190	81.850
Umsatzerlöse	173.915	31.190	205.105
Periodenergebnis	56.912	8.022	64.934
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	375	0	375
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	56.537	8.022	64.559
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	14.977	3.931	18.908
Sonstige Anpassungen	-88.057	0	-88.057
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-73.080	3.931	-69.149
Sonstiges Ergebnis	-91.853	0	-91.853
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-91.853	0	-91.853
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-24.332	0	-24.332
Gesamtperiodenergebnis	-34.941	8.022	-26.919
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	375	0	375
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-35.316	8.022	-27.294
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	-97.412	3.931	-93.481
Erhaltene Dividende	13.650	3.128	16.778

Werte in TEUR	S IMMO	Sonstige	Summe
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Langfristiges Vermögen	2.937.229	1.052	2.938.281
davon Immobilienvermögen	2.334.540	0	2.334.540
Kurzfristiges Vermögen	200.459	7.953	208.412
Langfristige Verbindlichkeiten	1.603.971	18	1.603.989
Kurzfristige Verbindlichkeiten	188.632	3.357	191.989
Eigenkapital	1.345.085	5.630	1.350.715
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	1.342.175	5.149	1.347.324
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	391.110	2.523	393.633
Sonstige Anpassungen	83.540	1.018	84.558
Buchwert zum 31. Dezember 2019	474.650	3.541	478.191
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	2.350	2.350
	2019	2019	2019
Mieterlöse	119.373	-120	119.253
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	91.055	25.652	116.707
Umsatzerlöse	210.427	25.534	235.961
Periodenergebnis	213.307	2.660	215.967
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	533	0	533
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	212.774	2.660	215.434
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	62.002	1.894	63.896
Sonstige Anpassungen	14.905	1.158	16.063
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	76.907	3.052	79.959
Sonstiges Ergebnis	66.888	0	66.888
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	66.888	0	66.888
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	19.491	0	19.491
Gesamtperiodenergebnis	280.195	2.661	282.856
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	533	0	533
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	279.662	2.661	282.323
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	96.398	3.052	99.450
Erhaltene Dividende	13.650	2.569	16.219

4.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Forderungen werden in der IMMOFINANZ zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Nichtfinanzielle Forderungen, wie beispielsweise Rückerstattungsansprüche aus Vorsteuerguthaben gegen Verwaltungsbehörden, werden ebenfalls zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen.

Werte in TEUR	31.12.2020	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2019	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mietforderungen	25.420	25.420	0	0	24.284	24.284	0	0
Übrige	27.559	27.559	0	0	31.943	31.943	0	0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52.979	52.979	0	0	56.227	56.227	0	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	5	5	0	0	0	0	0	0
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.752	1.004	733	15	1.757	747	1.001	9
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.757	1.009	733	15	1.757	747	1.001	9
Liquide Mittel gesperrt	40.883	7.595	32.115	1.173	42.863	2.583	37.784	2.496
Finanzierungen	7.758	85	139	7.534	8.746	91	202	8.453
Hausverwaltung	1.499	1.176	299	24	2.863	2.557	277	29
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	70	70	0	0	2.951	2.951	0	0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	12.960	0	12.960	0	14.597	2.914	11.683	0
Übrige	9.384	7.459	1.826	99	9.816	6.354	3.189	273
Summe sonstige finanzielle Forderungen	72.554	16.385	47.339	8.830	81.836	17.450	53.135	11.251
Finanzamt	16.586	16.586	0	0	29.005	29.005	0	0
Sonstige vertragliche Vermögenswerte	763	763	0	0	1.001	1.001	0	0
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	17.349	17.349	0	0	30.006	30.006	0	0
Summe	144.639	87.722	48.072	8.845	169.826	104.430	54.136	11.260

Der Posten „Liquide Mittel gesperrt“ umfasst im Wesentlichen an Banken verpfändete erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen und verpfändete Banksalden zur Besicherung von Immobilienfinanzierungen.

In den offenen Kaufpreisforderungen aus Anteilsverkäufen ist die bis 2022 gestundete Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau (siehe 2.4) ausgewiesen, die zum 31. Dezember 2020 mit dem Barwert i. H. v. EUR 13,0 Mio. angesetzt war.

Die sonstigen vertraglichen Vermögenswerte i. H. v. EUR 0,8 Mio. resultieren aus dem seit 1. Jänner 2018 anzuwendenden IFRS 15.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering, da die Bonität laufend überprüft wird und darüber hinaus bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell eine bis fünf Monatsmieten als Kautions zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe beizubringen sind. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, werden sie in aller Regel einzeln wertberichtigt. Folglich wurden alle

uneinbringlichen Forderungen abgeschrieben und alle zweifelhaften Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen sind im Ergebnis aus Asset Management erfasst und werden nicht in einem eigenen Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt, wie in IAS 1.82 gefordert, da die Beträge nicht als wesentlich erachtet werden. Forderungsabschreibungen im Zusammenhang mit Covid-19 betreffen im Geschäftsjahr wesentliche Posten. Diese werden in der Gewinn und Verlustrechnung jedoch aufgrund der Einmaligkeit und Stetigkeit nicht in einer eigenen Zeile ausgewiesen.

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden im Geschäftsjahr 2020 neben den Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch Wertberichtigungen (bzw. Wertaufholungen) auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sowie sonstige Forderungen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen entsprechend ihrer voraussichtlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Wertberichtigungen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen i. H. v. EUR -29,4 Mio. (2019: EUR -2,4 Mio.) erfasst. Der Anstieg ist vor allem auf Covid-19-bedingte Forderungsabschreibungen zurückzuführen (siehe 5.1.3). Für detailliertere Angaben zur Veränderung der Wertminderung sowie zum Ausfallrisiko siehe 7.2.2.

4.7 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Immobilienfondsanteile, Derivate und sonstige Wertpapiere und setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige Wertpapiere	10.613	6.552
Immobilienfondsanteile	1.911	3.811
Derivative Finanzinstrumente	0	86
Summe	12.524	10.449

Die sonstigen Wertpapiere enthalten Unternehmensbeteiligungen, die i. H. v. EUR 6,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 6,6 Mio.) als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und i. H. v. EUR 4,0 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 0,0 Mio.) als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert sind.

Die Immobilienfondsanteile werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Derivate werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Hedge Accounting im Sinne von IFRS 9 wird bei vollkonsolidierten Unternehmen der IMMOFINANZ nicht angewendet.

Zur Entwicklung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte siehe 7.

4.8 Latente Steuererstattungsansprüche und -schulden

Die latenten Steuererstattungsansprüche (aktive latente Steuern) und latenten Steuerschulden (passive latente Steuern) zum 31. Dezember 2020 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss der IMMOFINANZ und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	2.880	321.863	711	327.986
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	16.680	22.577	15.356	24.654
Summe	19.560	344.440	16.067	352.640
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23.056	9.887	7.342	7.121
Finanzverbindlichkeiten	1.074	6.898	1.137	8.678
Summe	24.130	16.785	8.479	15.799
Steuerliche Verlustvorträge	239.126	0	244.091	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	174.846	0	172.492
Aktive/passive latente Steuern	282.816	536.071	268.637	540.931
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-273.800	-273.800	-265.645	-265.645
Saldierte aktive und passive latente Steuern	9.016	262.271	2.992	275.286

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen gebildet, die zu steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beiträgen bei der Ermittlung zu versteuernder Gewinne zukünftiger Geschäftsjahre führen. Zur Ermittlung dieser temporären Differenzen werden die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss mit deren Steuerwerten auf Ebene der Tochterunternehmen verglichen. Latente Steuern werden erfasst, sofern sich bestehende Standunterschiede künftig umkehren. Hinsichtlich der Standunterschiede aus der Zeitwertbewertung als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien (siehe 4.1) wird in der Regel davon ausgegangen, dass die Umkehrung temporärer Differenzen durch den Verkauf der betroffenen Liegenschaft erfolgt.

Für temporäre Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts oder aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld aus einem Geschäftsfall resultieren, der kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 ist und der zum Zeitpunkt der Transaktion weder das Ergebnis vor Ertragsteuern noch das steuerpflichtige Ergebnis beeinflusst, werden keine latenten Steuern erfasst. Dies betrifft insbesondere den Erwerb von Objektgesellschaften, die nicht als Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 eingestuft werden (siehe 2.2.2).

Latente Steuerschulden, die aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen resultieren (Outside-basis Differences), bleiben außer Ansatz, sofern deren Umkehrung durch die IMMOFINANZ gesteuert werden kann und in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund wurden für temporäre Differenzen i. H. v. EUR 1.130,1 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 1.255,7 Mio.) keine latenten Steuerschulden erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktive latente Steuern gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bestehen, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich annahmegemäß fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorträgen umkehren.

Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähigen temporären Siebentelabschreibungen im Speziellen liegen Erwartungen des Managements der IMMOFINANZ in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Gewinne zugrunde. Verlusthistorien, Verlustvortragsgrenzen, die Zugehörigkeit zu einer Steuergruppe sowie der in manchen Ländern mögliche Verfall steuerlicher Verlustvorträge werden dabei berücksichtigt. Die Bilanzierungsentscheidung über den Ansatz bzw. die Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern beruht zum einen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem fünfjährigen Planungszeitraum und zum anderen auf Annahmen über den Realisierungszeitpunkt latenter Steuerschulden sowie

über verfügbare Steuergestaltungsmöglichkeiten zur Verwertung noch nicht genutzter steuerlicher Verluste im In- und Ausland. Aufgrund der Auswirkungen eines VwGH-Erkenntnisses im Jahr 2019 betreffend die steuerlichen Folgen von Liquidationen sind sowohl die passiven als auch die entsprechenden aktiven Latenzen aus Differenzen der Schuldenkonsolidierung gegenüber bestimmten österreichischen Gruppenmitgliedern nicht mehr anzusetzen.

Die Realisierung aktiver latenter Steuern von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder in der Vorperiode Verluste erlitten haben, i. H. v. EUR 5,5 Mio. (2019: EUR 1,1 Mio.) hängt von zukünftig zu versteuernden Gewinnen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Für Verlustvorträge i. H. v. EUR 2.495,3 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 3.351,3 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Die Verlustvorträge sind teilweise unbeschränkt vortragsfähig, teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre. Etwaige Verlustvortragsgrenzen wurden ebenfalls berücksichtigt. Für abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen i. H. v. EUR 278,3 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 342,4 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt auf Basis jener Ertragsteuersätze, die erwartungsgemäß zu dem Zeitpunkt gelten werden, zu dem sich die temporären Differenzen voraussichtlich wieder ausgleichen werden. Der Steuersatz der IMMOFINANZAG sowie sämtlicher österreichischer Konzerngesellschaften beträgt 25%. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern der IMMOFINANZ blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert und stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2020	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2019
Deutschland ¹	15,83%-32,45%	15,83%-32,45%
Österreich	25,00%	25,00%
Polen ²	9,00%/19,00%	9,00%/19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Slowakei	21,00%	21,00%
Tschechien	19,00%	19,00%
Ungarn	9,00%	9,00%
Weitere Länder	10,00%-25,00%	10,00%-24,94%

¹ Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Gewerbesteuerpflicht und vom Sitz des Unternehmens).

² Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Größe des Unternehmens).

4.9 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechend dokumentierten Veräußerungsabsicht des Managements innerhalb von zwölf Monaten sehr wahrscheinlich ist. Bei der IMMOFINANZ liegt eine dokumentierte Veräußerungsabsicht des Managements nur dann vor, wenn es hierzu einen Vorstandsbeschluss sowie auch einen Aufsichtsratsbeschluss gibt, falls der Verkauf ein zustimmungspflichtiges Geschäft ist.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 sind allerdings u. a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und aktive latente Steuern ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung. Sofern in Veräußerungsgruppen ein etwaiger Ab-

wertungsbedarf, beispielsweise aufgrund der Notwendigkeit, die erwarteten Veräußerungskosten vom beizulegenden Zeitwert abzuziehen, nicht auf Vermögenswerte, die von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 erfasst sind, zugeordnet werden kann, erfolgt in aller Regel der Ansatz einer separaten Rückstellung.

Aufgrund der Veräußerungsabsicht von Immobilienvermögen bzw. von Immobilienvermögen umfassenden Veräußerungsgruppen kann (z. B. aufgrund von Change-of-Control-Klauseln) die vorzeitige Rückführung von Finanzverbindlichkeiten zu erwarten sein. Etwaige zu erwartende Vorfälligkeitsentschädigungen stellen Schätzungsänderungen in Bezug auf die Cashflows aus den Finanzverbindlichkeiten dar und führen zu einer ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts. Ist die Finanzverbindlichkeit einer Veräußerungsgruppe zugehörig, wird sie unter „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen, andernfalls wird sie in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

In der folgenden Aufstellung werden die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Detail dargestellt:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2019
Immobilienvermögen	104.417	88.446
In Bau befindliches Immobilienvermögen	58.968	61.485
Latente Steuererstattungsansprüche	147	27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	517	684
Liquide Mittel	4.333	3.980
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	168.382	154.622
Reklassifizierbare Rücklagen	-904	-904
Finanzverbindlichkeiten	40.901	45.365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.837	2.185
Rückstellungen	315	335
Latente Steuerschulden	1.810	770
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	44.863	48.655

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 in dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen i. H. v. EUR 2,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 4,3 Mio.) und im in Bau befindlichen Immobilienvermögen i. H. v. EUR 12,4 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 13,7 Mio.). Die zur Veräußerung gehaltenen Finanzverbindlichkeiten enthalten Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 15,0 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 17,9 Mio.).

Von den zum 31. Dezember 2019 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt zwei Einzelhandelsimmobilien und eine Büroimmobilie veräußert. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr in Österreich eine Einzelhandelsimmobilie in das Immobilienvermögen zurückgegliedert. Dies ist auf unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Abwicklung des Verkaufsprozesses einschließlich der Übertragung von Grundstücksrechten einer dritten Partei zurückzuführen.

Weiterhin als zur Veräußerung eingestuft sind mehrere Büroimmobilien des EMPARK Mokotów Business Parks in Polen, da es sich um einen langfristigen Abwicklungsprozess handelt sowie vier polnische Gesellschaften, die im Besitz von Büroimmobilien sind. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden im Geschäftsjahr 2020 zwei Büroimmobilien in Ungarn, die im Zuge eines Asset Deals veräußert werden sollen, sowie zwei Grundstücke in Rumänien. Für die noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Verkaufsabsicht festgehalten.

Sämtliche Verkäufe bzw. Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse zur Devestition sind der Portfoliobereinigung zur strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ geschuldet.

4.10 Immobilienvorräte

Die von der IMMOFINANZ zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln. Dabei handelt es sich in aller Regel um Wohnimmobilien.

Vorräte an Wohnimmobilien werden mit einem gleitenden Durchschnittspreisverfahren bewertet. Die Abgänge werden auf der Basis von m² ermittelt und nach Erfassung der Zugänge mit dem Durchschnittspreis eines jeden Quartals bewertet. Für den Fall, dass bei Übergabe einer Wohnimmobilie noch Fertigstellungsleistungen vorzunehmen sind, wird für die offenen Baukosten durch eine Rückstellungsbildung vorgesorgt. Diese erhöht die Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte und damit die Buchwertabgänge. Die Nettoveräußerungspreise zur Stichtagsbewertung werden in aller Regel auf der Basis aktueller Listenpreise abzüglich offener Projektentwicklungs- und pauschaler Vermarktungskosten ermittelt; in geringem Umfang werden sie vereinfachend einem gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag gleichgesetzt. Schätzunsicherheiten bei der Nettoveräußerungspreisberechnung, beispielsweise in Bezug auf die offenen Projektentwicklungskosten, können bei nachfolgenden Baukostenüberschreitungen (trotz vorhergehender verlustfreier Bewertung) zu negativen Margen beim Verkauf der Immobilienvorräte führen.

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten	559	520
Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten	60	348
Summe	619	868

2020 wurden per Saldo Wertminderungen und Wertzuschreibungen von Immobilienvorräten i. H. v. EUR -0,2 Mio. (2019: EUR -1,2 Mio.) vorgenommen.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten keine Bauzinsenaktivierungen auf in Entwicklung befindliche Immobilienvorräte (2019: EUR 0,4 Mio.).

4.11 Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten bzw. in geringem Umfang Veranlagungen mit längerer Laufzeit, die jedoch eine Kündigungsmöglichkeit innerhalb von einem Monat vorsehen. Diese werden zu tagesaktuellen Werten am Bilanzstichtag angesetzt.

Zum 31. Dezember 2020 waren liquide Mittel i. H. v. EUR 1.047,0 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 341,1 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus wurden in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (liquide Mittel gesperrt, siehe 4.6).

4.12 Eigenkapital

Das Grundkapital betrug zum 31. Dezember 2020 insgesamt EUR 123,3 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 112,1 Mio.) und ist in 123.293.795 (31. Dezember 2019: 112.085.269) auf Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien zerlegt, die einem Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 entsprechen. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt.

Die Aktienanzahl entwickelte sich wie folgt:

Stück	2020	2019
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	112.085.269	112.085.269
Begebung von Aktien	11.208.526	0
Stand am Ende des Geschäftsjahres	123.293.795	112.085.269

Am 9. Juli 2020 platzierte die IMMOFINANZ im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) unter Ausschluss des Bezugsrechts 15.418.824 Stück Aktien – das entsprach zu diesem Zeitpunkt rund 13,76% des Grundkapitals der Gesellschaft – bei institutionellen Anlegern. Der Bruttoemissionserlös aus der Aktienplatzierung betrug insgesamt EUR 236,1 Mio.

Die Platzierung erfolgte zum Teil durch die Ausgabe neuer Aktien und zum Teil durch die Veräußerung eigener Aktien. Durch die Ausgabe von 11.208.526 Stück neuer Aktien wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 112.085.269,00 um EUR 11.208.526,00 auf EUR 123.293.795,00 – das entsprach zu diesem Zeitpunkt rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft – aus dem genehmigten Kapital gegen Bareinlage erhöht. Aus dem Bestand von eigenen Aktien der Gesellschaft wurden 4.210.298 Stück veräußert. Nach dieser Veräußerung hält die Gesellschaft 6.998.228 Stück eigene Aktien. Dies entspricht rund 5,68% des Grundkapitals nach der Barkapitalerhöhung. Der Bezugspreis (Veräußerungspreis) pro Aktie betrug EUR 15,31.

Darüber hinaus platzierte die IMMOFINANZ am 23. Juli 2020 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens unter Ausschluss des Bezugsrechts eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einer Gesamtnominale von EUR 120,0 Mio. bei institutionellen Anlegern.

Die Pflichtwandelanleihe weist eine Stückelung von EUR 100.000,00 auf und ist zum derzeitigen Wandlungspreis von EUR 17,1472 in 6.998.228 Stück IMMOFINANZ-Aktien wandelbar, entsprechend rund 5,68% des Grundkapitals nach der Durchführung der oben beschriebenen Barkapitalerhöhung. Die Pflichtwandelanleihe wurde zum Nennwert ausgegeben und wird mit einem Kupon von 4,0% pro Jahr verzinst, der halbjährlich im Nachhinein zahlbar ist. Die Pflichtwandelanleihe wird bei Endfälligkeit (23. Juli 2023) verpflichtend in neue oder bestehende Stammaktien des Unternehmens umgewandelt, es sei denn, sie wird zuvor auf Wunsch der Anleihegläubiger oder der Gesellschaft oder bei Eintritt bestimmter besonderer Ereignisse gemäß den Bedingungen der Pflichtwandelanleihe umgewandelt.

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 Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Zinszahlungen wird unter den Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen ausgewiesen und entspricht per 31. Dezember 2020 EUR 13,9 Mio. In der Kapitalrücklage wurden unter Berücksichtigung von Transaktionskosten i. H. v. EUR 1,3 Mio. und latenten Steuern i. H. v. EUR 3,7 Mio. EUR 108,6 Mio. erfasst.

Die 27. ordentliche Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z. 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen. Dieser Ermächtigungsbeschluss ersetzt den bisherigen aus der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

Die 27. ordentliche Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 hat den Vorstand bis zum 29. Oktober 2025 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 61.646.897,00 durch die Ausgabe bis zu 61.646.897 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann um bis zu EUR 12.329.379,00, das entspricht 10% des Grundkapitals der Gesellschaft, auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage sowie gegen Sacheinlage, bei Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die 10%-Grenze ist die Zahl jener Aktien anzurechnen, auf die mit einer während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung Umtausch- und/oder Bezugsrechte eingeräumt werden. Dieser Ermächtigungsbeschluss ersetzt den bisherigen aus der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019.

Diese Ermächtigung wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

Mit Beschluss der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 wurde die in der 24. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen im nicht ausgenutzten Umfang aufgehoben und der Vorstand gleichzeitig ermächtigt, binnen fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von EUR 560.000.000,00 mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 12.329.379 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 12.329.379,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Die Ermächtigung zur Emission von Wandelschuldverschreibungen kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnutzung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl nicht übersteigen.

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern der IMMOFINANZAG bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen. Alle Aktien lauten auf Inhaber, berechtigen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts, wobei jede Aktie eine Stimme gewährt.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 wurde beschlossen, für das Geschäftsjahr 2019 im Hinblick auf die Ausnahmesituation der Covid-19-Pandemie keine Dividende auszuschütten.

Das sonstige Ergebnis ist i. H. v. EUR -28,1 Mio. (2019: EUR 16,7 Mio.) den Gesellschaftern der IMMOFINANZ und i. H. v. EUR -2,0 Mio. (2019: EUR -0,8 Mio.) den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen. Das auf die Gesellschafter der IMMOFINANZ entfallende sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der erfolgsneutralen Bewertungsrücklage i. H. v. EUR -25,3 Mio. (2019: EUR 21,7 Mio.), die fast ausschließlich aus den at Equity bilanzierten Anteilen der S IMMO stammt. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis resultiert zur Gänze aus Differenzen aus der Währungsumrechnung.

4.13 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Zum 31. Dezember 2020 waren Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 294,5 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 297,2 Mio.) aushaftend. Die Grundsschuld der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Werte in TEUR	31.12.2020	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2019	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2017–2024	277.205	4.437	272.768	0	285.807	4.463	281.344	0
Pflichtwandelanleihe 2020–2023	13.851	4.813	9.038	0	0	0	0	0
Summe	291.056	9.250	281.806	0	285.807	4.463	281.344	0

Wandelanleihe 2017–2024

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine mit vorerst 2,0% verzinste Wandelanleihe mit einem Nominale i. H. v. EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis zum 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Der Kupon reduzierte sich gemäß den Anleihebedingungen um 50 Basispunkte ab der Zinszahlungsperiode mit Beginn 24. Jänner 2019 auf 1,5%, da die IMMOFINANZ im 1. Quartal 2019 ein Investment-Grade-Rating von BBB- von S&P Global Ratings erhielt. S&P Global Ratings bestätigte das Rating im Zuge des jährlichen Review-Prozesses im Februar 2020 sowie nach der erfolgreichen Aktienplatzierung und der Emission der Pflichtwandelanleihe im Juli 2020. S&P Global Ratings bestätigte Rating und Ausblick im Zuge des jährlichen Review-Prozesses im Februar 2021 erneuert. Nachdem die IMMOFINANZ im März 2021, also nach Ende des Berichtszeitraums, 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.

Weiters ist die Wandelanleihe 2017–2024 mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet. Dieses Datum war bis zum 3. Quartal 2020 auch als Fristigkeit der Wandelanleihe angenommen worden. Mit 31. Dezember 2020 wird durch eine veränderte Einschätzung der Wahrscheinlichkeit der Ausübung der Put-Option die Fristigkeit mit 24. Jänner 2024 angenommen.

Der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017–2024 beträgt EUR 21,3772 je Aktie. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden.

Pflichtwandelanleihe 2020–2023

Die IMMOFINANZ hat am 23. Juli 2020 eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 120,0 Mio. begeben. Die Pflichtwandelanleihe stellt ein zusammengesetztes Finanzinstrument dar, das bei Zugang in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen ist. Als finanzielle Verbindlichkeit wird dabei die Verpflichtung zu laufenden Zinszahlungen berücksichtigt, die Verpflichtung zur Wandlung stellt eine Eigenkapitalkomponente dar. Unter den Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen wird der Barwert der künftigen Zinszahlungen ausgewiesen (für Details zur Pflichtwandelanleihe siehe 4.12).

4.14 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag:

Werte in TEUR	31.12.2020	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2019	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.875.952	77.946	1.302.351	495.655	2.008.731	255.970	1.170.116	582.645
davon besichert	1.875.829	77.823	1.302.351	495.655	2.008.618	255.857	1.170.116	582.645
davon nicht besichert	123	123	0	0	113	113	0	0
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	978.051	16.156	477.492	484.403	506.161	13.086	493.075	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	62.048	3.397	10.100	48.551	65.489	3.641	11.022	50.826
Summe	2.916.051	97.499	1.789.943	1.028.609	2.580.381	272.697	1.674.213	633.471

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen enthalten zwei festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihen mit einem Nominale von jeweils EUR 500,0 Mio. Eine Anleihe wurde am 21. Jänner 2019 begeben, hat eine Laufzeit von vier Jahren und ist mit 2,625% verzinst. Die andere Anleihe wurde am 8. Oktober 2020 begeben, hat eine Laufzeit von sieben Jahren und ist mit 2,50% verzinst.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten fast ausschließlich Leasingverbindlichkeiten. Zum Bilanzstichtag sind Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 15,0 Mio. in zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 2020 EUR 5,1 Mio.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31. Dezember 2020	Währung	Verzinsung	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert TEUR
		Fix/variabel		Begebungswährung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	2,13%	85.664	85.664	
	EUR	variabel	1,21%	1.797.952	1.797.952	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					1.883.616	1.875.952
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	2,56%	982.800	982.800	978.051
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						62.048
Gesamtsumme						2.916.051

31. Dezember 2019	Verzinsung			Nominalwert der Restschuld		Buchwert
	Währung	Fix/variabel	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Begebungswährung in Tsd.	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	2,13%	88.648	88.648	
	EUR	variabel	1,29%	1.932.614	1.932.614	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					2.021.262	2.008.731
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	2,63%	500.000	500.000	506.161
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						65.489
Gesamtsumme						2.580.381

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um besicherte Immobilienfinanzierungen, die von der jeweiligen Objektgesellschaft als Kreditnehmerin abgeschlossen wurden. Damit sind sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesen Kreditfinanzierungen der jeweiligen Objektgesellschaft zuzurechnen. Die bestehenden Immobilienfinanzierungen inkludieren marktübliche Verpflichtungen zur Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen seitens der Objektgesellschaften. Bei diesen Finanzkennzahlen handelt es sich in der Regel um:

- Schuldendienstdeckungsgrad
- Verhältnis aushaftender Restschuld zu Marktwert (Loan-to-Value)

Durch die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Ausgangsbeschränkungen und gesetzlichen Restriktionen erfolgten beginnend mit März 2020 teilweise Schließungen der Objekte, vor allem im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Weiters wurden staatliche Hilfspakete zur Stützung der wirtschaftlichen Lage beschlossen, mit denen unter anderem Mietern das Recht zu einer Aussetzung von Mietzahlungen eingeräumt wurde.

Mietreduktionen können zu einer Nichteinhaltung von einzelnen Finanzkennzahlen führen, wobei im Falle der gleichzeitigen Nichterfüllung von vertraglich definierten und zugesicherten Heilungsmöglichkeiten durch den Kreditnehmer die Banken berechtigt sind, einzelne Kredite vorzeitig fällig zu stellen. Deshalb hat die IMMOFINANZ teilweise vorsorglich Vereinbarungen mit Banken zur Aussetzung der Einhaltung des Schuldendienstdeckungsgrads während der Covid-19-Pandemie abgeschlossen. Diese Aussetzungen umfassen per 31. Dezember 2020 in Summe ein Kreditvolumen von EUR 274,9 Mio. für Büroimmobilien in Ungarn sowie für Einzelhandelsimmobilien in der Slowakei und Tschechien. Die IMMOFINANZ steht in regelmäßigem Kontakt und Austausch mit den Banken und evaluiert die aktuelle Situation laufend.

4.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2020	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2019	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.714	63.840	1.874	0	85.280	82.597	2.660	23
Derivative Finanzinstrumente	29.178	19	15.971	13.188	18.007	607	15.183	2.217
Hausverwaltung	6.763	6.763	0	0	6.378	6.378	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	4.594	0	4.594	0	4.449	0	4.449	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	107	107	0	0	191	191	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	320	6	20	294	326	6	20	300
Kautionen und erhaltene Garantien	25.644	7.398	15.019	3.227	25.689	5.034	16.788	3.867
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	810	810	0	0	1.124	1.124	0	0
Ausbau und Renovierungen	2.297	2.087	210	0	6.496	6.496	0	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	0	0	0	0	111	111	0	0
Übrige	18.469	14.941	3.521	7	14.212	10.345	3.859	8
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	88.182	32.131	39.335	16.716	76.983	30.292	40.299	6.392
Finanzamt	9.514	9.514	0	0	7.051	7.049	0	2
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	25.548	24.441	175	932	28.353	27.254	251	848
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	35.062	33.955	175	932	35.404	34.303	251	850
Summe	188.958	129.926	41.384	17.648	197.667	147.192	43.210	7.265

4.16 Rückstellungen

Rückstellungen werden mit dem Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags angesetzt. Dabei kommt jener Wert zur Anwendung, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt wird. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste. Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Für die Bewertung wird daher zum Teil auf Sachverständige zurückgegriffen. Zudem werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.

Wenn erwartet wird, dass die zur Erfüllung einer rückgestellten Verpflichtung erforderlichen Ausgaben ganz oder teilweise von einer anderen Partei erstattet werden, ist die Erstattung nur zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass das Unternehmen die Erstattung bei Erfüllung der Verpflichtung erhält und ihr Betrag zuverlässig geschätzt werden kann. Die Erstattung ist als separater Vermögenswert zu behandeln. Der für die Erstattung angesetzte Betrag darf die Höhe der Rückstellung nicht übersteigen.

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

Werte in TEUR	2020
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	54.397
Währungsumrechnung	-287
Zugänge	4.070
Auflösung	-4.475
Verbrauch	-14.629
Aufzinsung	370
Umbuchungen	-2.423
Stand am Ende des Geschäftsjahres	37.023
davon kurzfristig	19.827
davon langfristig	17.196

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i. H. v. EUR 20,0 Mio. (2019: EUR 23,5 Mio.), Rückstellungen für Fertigstellungs- und Gewährleistungen nach der Übergabe der Immobilien im Kernland Deutschland i. H. v. EUR 8,2 Mio. (2019: EUR 15,0 Mio.) sowie sonstigen Rückstellungen zusammen. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuerrisiken (insbesondere aus Quellen-, Umsatz- und Grundsteuern), vertragliche Verpflichtungen sowie Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern (z. B. aus Prämien und nicht konsumierten Urlauben). Der Verbrauch von Rückstellungen im Geschäftsjahr ist vor allem auf Abflüsse im Zusammenhang mit Fertigstellungen und Gewährleistungsansprüchen zurückzuführen.

Für offene Gewährleistungsrisiken, die nicht als Rückstellung zum 31. Dezember 2020 ausgewiesen sind, bestehen zudem Haftungsverhältnisse (siehe 7.1.4).

In Bezug auf ein Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, sowie in Bezug auf Teile eines anderen rumänischen Grundstücks laufen Restitutionsverfahren, was de facto die Verfügungsmacht darüber beschränkt. An der Beilegung dieser Restitutionsverfahren wird gearbeitet.

Detaillierte Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37 unterlassen, da dadurch die Position der IMMOFINANZ unter Umständen nachteilig beeinträchtigt werden könnte.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Ergebnis aus Asset Management

5.1.1 Mieterlöse

Die Zusammensetzung der Mieterlöse nach Assetklassen der Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR				2020
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	130.249	156	336	130.741
Einzelhandelsflächen	6.306	125.790	0	132.096
Sonstige Flächen	21.589	3.005	1.192	25.786
davon Parkplatzflächen	13.043	315	404	13.762
davon Lagerflächen	4.593	385	0	4.978
davon Hotel	628	0	705	1.333
davon Werbung und Telekommunikation	1.850	2.138	7	3.995
davon andere	1.475	167	76	1.718
Summe	158.144	128.951	1.528	288.623

Werte in TEUR				2019
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	123.560	219	46	123.825
Einzelhandelsflächen	8.045	122.166	0	130.211
Sonstige Flächen	21.539	3.061	1.243	25.843
davon Parkplatzflächen	13.866	365	435	14.666
davon Lagerflächen	4.133	304	24	4.461
davon Hotel	0	0	726	726
davon Werbung und Telekommunikation	2.027	2.265	3	4.295
davon andere	1.513	127	55	1.695
Summe	153.144	125.446	1.289	279.879

Sämtliche Leasingverhältnisse der IMMOFINANZ als Leasinggeber sind als Operating-Leasing-Verhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der IMMOFINANZ angesetzt ist. Die hieraus resultierenden Mieterlöse werden linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags erfasst. Die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags umfasst sowohl die unkündbaren Vertragsperioden als auch Optionsperioden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption bereits hinreichend sicher ist. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z. B. die Gewährung von mietfreien Zeiten, reduzierten Mieten für einen bestimmten Zeitraum, Staffelmieten, die über die Vertragslaufzeit sprungfix anwachsen, der Einbau mieterindividueller Ausstattungen (Fit-outs) oder die Übernahme von Umzugskosten, werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie berücksichtigt und linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung der vereinnahmten Mieterlöse erfasst. Vertraglich vereinbarte inflationsbedingte Mietpreisanpassungen werden ab dem Zeitpunkt der Anpassung erfasst und nicht über die Gesamtlaufzeit des Vertrags linearisiert. Ebenso werden bedingte Mieterlöse (in aller Regel Umsatzmieten) erst zum Zeitpunkt ihrer Feststellung erfasst. Die bedingten Mieterlöse betragen EUR 11,0 Mio. (2019: EUR 13,9 Mio.) und sind in den Mieterlösen der Assetklasse Einzelhandel enthalten. Von Mietern im Falle der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen werden zum Zeitpunkt des Anfalls als Mieterlös erfasst.

Werden Mietverträge neu verhandelt, ergänzt oder geändert, die zu einer wesentlichen Änderung der über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses erzielbaren Cashflows führen, dann werden die bisherigen Abgrenzun-

gen aus Anreizvereinbarungen – mit Ausnahme der weitergenutzten Fit-outs – mieterlösmindernd ausgebucht. Liegt keine wesentliche Veränderung des Mietverhältnisses vor, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen unverändert mittels linearer Verteilung fortgeführt. Im Falle eines substanzuell geänderten Mietverhältnisses sind die allgemeinen Regelungen über die Erfassung von Mieterlösen wie beim erstmaligen Abschluss eines Mietvertrags entsprechend anzuwenden.

Die vereinbarten Mieterlöse aus zum 31. Dezember 2020 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2020	2019
Bis 1 Jahr	282.630	294.685
Zwischen 1 und 5 Jahren	762.041	796.566
Über 5 Jahre	356.753	417.251
Gesamt	1.401.424	1.508.502

Die vereinbarten Mieterlöse aus bestehenden Verträgen wurden unter Berücksichtigung von zukünftigen Indexanpassungen ermittelt. Die zukünftigen Mieterlöse sind um Mietverträge, die zum Bilanzstichtag einer Veräußerungsgruppe bzw. dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet sind, bereinigt. Sonderkündigungsrechte und zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für unbefristete Mietverträge wurde eine durchschnittliche Vertragsdauer von 15 Jahren unterstellt.

Jene Erlöse, denen keine Leistungserbringung im engeren Sinn gegenübersteht, sondern die lediglich eine Erstattung von Kosten im Zusammenhang mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie (z. B. Grundsteuer und Gebäudeversicherung) darstellen, werden als Mieterlöse ausgewiesen. Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen werden ebenso als Mieterlöse gemäß IFRS 16 ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2020 betragen die Mieterlöse aus Grundsteuer sowie Gebäudeversicherung EUR 12,3 Mio. (2019: EUR 12,1 Mio.) und die Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen EUR 4,0 Mio. (2019: EUR 4,3 Mio.).

5.1.2 Weiterverrechnete Betriebskosten und Betriebskostenaufwendungen

Im Ergebnis aus Asset Management kommt es zu einem Nettoausweis der Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten und den Betriebskostenaufwendungen. Aus Gründen einer transparenteren Darstellung werden diese in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung jedoch in gesonderten Zeilen innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management dargestellt. Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten stellen Erlöse im Sinne von IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) dar, deren Erfassung zeitraumbezogen erfolgt. Die Weiterverrechnung der Betriebskosten erfolgt in der Regel auf monatlicher Basis und enthält keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Verteilung der Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten auf die regionalen Kernmärkte der IMMOFINANZ ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten betragen im Geschäftsjahr 2020 EUR 85,3 Mio. (2019: EUR 85,5 Mio.). In einzelnen Ländern (z. B. Ungarn, Slowakei, Polen) sind in den Erträgen u. a. auch vertraglich vereinbarte pauschale Verwaltungskosten oder Aufschläge auf die Betriebskostenaufwendungen enthalten, die zusätzlich zu den Betriebskosten von den Mietern eingehoben werden. Für Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten die gemäß IFRS 16 in den Mieterlösen zu erfassen sind, siehe 5.1.1 letzter Absatz.

In den Betriebskostenaufwendungen sind EUR -93,0 Mio. (2019: EUR -93,7 Mio.) an Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden, sowie Aufwendungen aus Leerstand i. H. v. EUR -6,4 Mio. (2019: EUR -8,2 Mio.). Weiters sind in den weiterverrechneten Betriebskosten auch Personalkosten (siehe 5.6) aus der Eigenverwaltung von Immobilien i. H. v. TEUR 10,5 (2019: TEUR 11,3) enthalten.

5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	2020	2019
Provisionsaufwendungen	-562	-475
Instandhaltungsaufwendungen	-14.366	-21.606
Hauseigentümbetriebskosten	-11.352	-12.640
Immobilienmarketing	-5.415	-8.296
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.6)	-4.733	-3.965
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-2.553	-2.585
Ausbaukosten	-2.314	-3.319
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-29.192	-2.160
Sonstiger Aufwand	-1.362	-2.395
Summe	-71.849	-57.441

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen zum einen auf die Umsetzung des Bürokonzepts myhive und die Rebranding-Maßnahmen im Zusammenhang mit den Einkaufszentrumsmarken VIVO! und STOP SHOP sowie reguläre Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen.

Bedingt durch Covid-19 wurden im Geschäftsjahr 2020 umfangreiche Zugeständnisse an Mieter erteilt, um Insolvenzen zu vermeiden und eine rasche Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Tätigkeit sicherzustellen. Die Zugeständnisse wurden in großer Mehrheit rückwirkend erteilt und werden bilanziell als Forderungsabschreibungen berücksichtigt. Der durch Covid-19 bedingte Anstieg der Forderungsabschreibung ist im Jahresvergleich deutlich zu erkennen. Von den in der Tabelle ausgewiesenen EUR -29,2 Mio. an Forderungsabschreibungen sind EUR -25,4 Mio. durch Covid-19 bedingt.

In untergeordneter Bedeutung wurden Mietzugeständnisse für künftige Perioden erteilt. Diese werden analog zur Bilanzierung von Mietanreizen über die Restlaufzeit des Mietvertrags direkt in den Mieterlösen erfasst.

Die IMMOFINANZ erhielt in Polen Aufwandszuschüsse der öffentlichen Hand i. H. v. EUR 0,1 Mio. Die Zuschüsse wurden gemäß IAS 20.29 direkt von den entsprechenden Aufwendungen in Abzug gebracht (Nettomethode).

5.2 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	2020	2019
Büro	55.642	74.733
Einzelhandel	8.648	7.541
Sonstige	2.645	5.258
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	66.935	87.532
Abzüglich Buchwertabgänge	-66.388	-87.281
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	547	251
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	243	1.736
Verkaufsprovisionen	-1.016	-509
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.6)	-1.265	-1.258
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-2.108	-580
Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen	-30	-4
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-15	0
Sonstige Aufwendungen	201	-692
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-4.233	-3.043
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	11.377	-4.023
Summe	7.934	-5.079

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen zeigen die Einnahmen aus Asset Deals. Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen grundsätzlich Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber. Die Differenzen zwischen dem Verkaufserlös und den Buchwerten zum letzten Abschlussstichtag werden in den Neubewertungen von verkauftem (und zur Veräußerung

gehaltenem) Immobilienvermögen erfasst. Abweichungen zwischen den Verkaufserlösen und Buchwertabgängen resultierten aus nachträglichen Kaufpreiseingängen für Verkäufe aus Vorperioden. Die Erlöse aus Immobilienverkäufen fallen nicht unter die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und stellen daher auch keine Erlöse im Sinne von IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) dar.

Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften stehen. Das Neubewertungsergebnis spiegelt die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts zum Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilie und die Bewertung des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens auf Basis der Verkaufspreise wider.

5.3 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	2020	2019
Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	661	51.122
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-100	-56.041
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	0	-1.455
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	0	215
Wertminderung von Immobilienvorräten	-227	-1.421
Hauseigentümergebetriebskosten Immobilienvorräte	-9	-390
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	1.436	-160
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	1.200	-3.211
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-4.737	-5.709
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	-21.197	1.462
Summe	-24.173	-12.377

Die Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Die Erlösrealisierung erfolgt gemäß IFRS 15 zeitraumbezogen, wenn die erbrachte Leistung zu einem Vermögenswert ohne alternative Nutzung für die IMMOFINANZ führt und die IMMOFINANZ ein durchsetzbares Recht auf Zahlung für die bis dato ausgeführte Leistung hat. Dies ist regelmäßig bei Wohnimmobilien der Fall, die bereits ab Plan bzw. in Bau befindlich verkauft werden. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen erfolgt eine Teilgewinnrealisierung nach dem Fertigstellungsgrad (der dem Grad der Leistungserbringung entspricht), insoweit der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien über dem vereinbarten Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten liegt. Zum Stichtag ist der Fertigstellungsgrad der in Entwicklung befindlichen Wohnimmobilien weit fortgeschritten und unterliegt keinen wesentlichen Schätzungen. Die Zahlung erfolgt nach vorab festgelegten Entwicklungsstufen in Raten und ist in engem Zusammenhang mit dem Fertigstellungsgrad.

Wenn eine alternative Nutzung oder kein durchsetzbarer Zahlungsanspruch besteht, erfolgt weiterhin eine zeitpunktbezogene Erlösrealisierung zum Zeitpunkt der Übergabe des wirtschaftlichen Eigentums, wobei dies regelmäßig der Zeitpunkt der Übergabe ist, da zu diesem Zeitpunkt auch die Chancen und Risiken sowie die wirtschaftliche Verfügungsmacht übergehen.

Die Verträge enthalten keine wesentlichen Finanzierungskomponenten oder variable Zahlungsbestandteile.

Die Verkaufserlöse aus Immobilienvorräten setzten sich im Geschäftsjahr 2020 in Bezug auf den Erlösrealisierungszeitpunkt wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2020	2019
Zeitpunktbezogene Verkaufserlöse	96	698
Zeitraumbezogene Verkaufserlöse	565	50.424
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	661	51.122

Die Verteilung der Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten i. H. v. EUR 0,7 Mio. (2019: EUR 51,1 Mio.) auf die regionalen Kernmärkte der IMMOFINANZ ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i. H. v. EUR 1,2 Mio. (2019: EUR 1,6 Mio.) enthalten.

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2020	2019
Weiterverrechnungen	63	169
Versicherungsvergütungen	221	466
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	517	3.119
Rückvergütung für Pönalen	76	528
Übrige	1.782	1.874
Summe	2.659	6.156

Im Geschäftsjahr 2020 entfielen die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge überwiegend auf Erträge aus der Auflösung von Verpflichtungen aus entfallenen Vermittlungsgebühren i. H. v. TEUR 792,0 sowie auf Erlöse aus Mietvertragsvergebühren und Steuergutschriften.

5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2020	2019
Verwaltungsaufwendungen	-124	-231
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-9.403	-8.888
Pönalen	135	215
Steuern und Gebühren	-2.704	-852
Werbung	-3.360	-2.954
Weiterverrechnungen	-17	-77
Miet- und Leasingaufwendungen	-6	0
EDV- und Kommunikationsaufwand	-3.013	-3.255
Gutachten	-398	-195
Personalaufwand (siehe 5.6)	-24.094	-21.580
Sonstige Abschreibungen	-1.517	-1.244
Übrige	-4.408	-7.083
Summe	-48.909	-46.144

Ein positiver Effekt aus Pönalen ergibt sich aus der Auflösung von Rückstellungen für verspätet übergebene vermietbare Flächen in Rumänien, die im Geschäftsjahr 2020 nicht mehr erforderlich waren.

Der Anstieg der Steuern und Gebühren ist im Wesentlichen auf Aufwendungen aus der Abschreibung überfälliger Umsatzsteuerforderungen in Rumänien i. H. v. EUR 1,8 Mio. zurückzuführen.

In den Sonstigen Abschreibungen sind Abschreibungen von Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 für Sachanlagevermögen i. H. v. EUR 0,8 Mio. enthalten.

Im Geschäftsjahr 2020 betragen die Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse EUR 0,2 Mio. (2019: EUR 0,4 Mio.) und für Leasinggegenstände von geringem Wert EUR 0,2 Mio. (2019: EUR 0,1 Mio.). Daneben enthalten die übrigen sonstigen Aufwendungen hauptsächlich Aufwände im Zusammenhang mit selbst genutzten Immobilien, Aufsichtsratsvergütungen, die Kosten der jährlichen Hauptversammlung sowie Versicherungsprämien und Transaktionskosten mit Banken.

Weiters sind in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen Forschungsaufwendungen zum Thema Digitalisierung in der Immobilienbranche i. H. v. TEUR 50,0 enthalten.

5.6 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiter der IMMOFINANZ setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2020	2019
Gehälter	-25.366	-22.367
Soziale Aufwendungen	-5.908	-6.078
Summe	-31.274	-28.445

Der im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 höhere Personalaufwand ist vor allem auf Einmalzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand am 18. März 2020 zurückzuführen.

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,2 Mio. (2019: EUR 0,2 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 0,4 Mio. (2019: EUR 0,7 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 4,8 Mio. (2019: EUR 4,5 Mio.) auf gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge.

Die gesamten Personalaufwendungen wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zugeordnet:

Werte in TEUR	2020	2019
Ergebnis aus Asset Management	4.733	3.965
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.265	1.258
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	1.182	1.642
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.094	21.580
Summe Personalaufwand	31.274	28.445

In den operativen Funktionsbereichen werden nur die direkt zurechenbaren Personalaufwendungen erfasst. Insoweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, werden die Personalaufwendungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen betrug im aktuellen Geschäftsjahr 317 Mitarbeiter (2019: 306 Mitarbeiter). Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zahlen des Personalaufwands sind in den durchschnittlichen Mitarbeiterständen keine karenzierten Mitarbeiter enthalten.

5.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte setzt sich zusammen aus der Bewertung von EUR -156,6 Mio. (2019: EUR 195,9 Mio.) und Firmenwertabschreibungen i. H. v. EUR 0,0 Mio. (2019: EUR -0,3 Mio.).

Im Bewertungsergebnis der Bestandsimmobilien ist eine Neubewertung des dazugehörigen Nutzungsrechts gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR -2,8 Mio. (2019: EUR -0,4 Mio.) enthalten.

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

Werte in TEUR	2020			2019		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	41.202	-197.846	-156.644	257.864	-61.956	195.908
In Bau befindliches Immobilienvermögen	920	-22.117	-21.197	36.297	-34.835	1.462
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	13.263	-1.886	11.377	8.140	-12.163	-4.023
Summe	55.385	-221.849	-166.464	302.301	-108.954	193.347

Für Details zu dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen siehe 5.3 und für verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen 5.2.

5.8 Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2020
Anteil am Periodenergebnis	-80	18.908	18.828
Sonstige Anpassung	-267	-88.057	-88.324
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	0	0	0
Summe	-347	-69.149	-69.496

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2019
Anteil am Periodenergebnis	-102	63.896	63.794
Sonstige Anpassung	18	16.063	16.081
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	932	128	1.060
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-875	-1.680	-2.555
Summe	-27	78.407	78.380

Im Geschäftsjahr 2020 beinhalten die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen neben dem anteiligen Periodenergebnis der S IMMO i. H. v. EUR 15,0 Mio. auch die Wertminderung der S IMMO-Beteiligung i. H. v. EUR -88,6 Mio.

Im Geschäftsjahr 2019 waren in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen vor allem das anteilige Periodenergebnis der S IMMO i. H. v. EUR 62,0 Mio. sowie die teilweise Wertaufholung der per 30. September 2018 erfassten Wertminderung i. H. v. EUR 14,4 Mio. enthalten. Das Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beinhaltet das Ergebnis aus der Übergangskonsolidierung von FMZ Lublin Sp. z o.o. und dem Verkauf der FMZ Sosnowiec Sp. z o.o. i. H. v. EUR -1,7 Mio., das Übergangskonsolidierungsergebnis von NP Investments a.s. i. H. v. TEUR -422,0 sowie das Endkonsolidierungsergebnis aus dem Abgang der Sadira Ltd. und der Alpha Arcadia LLC i. H. v. TEUR 423,0.

Für zusammengefasste Finanzinformationen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 4.5.

5.9 Finanzergebnis

Werte in TEUR	2020	2019
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-54.753	-56.494
Für derivative Finanzinstrumente	-9.237	-8.064
Summe Finanzierungsaufwand	-63.990	-64.558
Für finanzielle Forderungen AC	1.963	1.003
Für derivative Finanzinstrumente	246	176
Summe Finanzierungsertrag	2.209	1.179
Wechselkursveränderungen	-1.937	-1.510
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-188	-324
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-13.837	-8.932
Ausschüttungen	606	568
Forderungszu- und -abschreibungen	-165	-330
Negativzinsen auf liquide Mittel	-976	0
Sonstiges Finanzergebnis	-14.560	-9.018
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.8)	-69.496	78.380
Summe	-147.774	4.473

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

Im Finanzierungsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten AC ist Zinsaufwand im Zusammenhang mit IFRS 16 Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR -2,9 Mio. (2019: EUR -2,8 Mio.) enthalten. Weiters ist in dieser Position ein Ertrag i. H. v. insgesamt EUR 10,3 Mio. enthalten, der aus der Modifikation von Finanzinstrumenten resultiert. Dieser Ergebniseffekt ist gemäß IFRS 9 zum Zeitpunkt der Modifikation zu zeigen und stammt zum Einen aus der geänderten Darstellung der Laufzeit der Wandelanleihe 2017-2024 (siehe 4.13) und zum Anderen aus den geänderten Zinsbedingungen der Refinanzierung eines Büroobjekts in Düsseldorf. Im Vorjahr hatte der Zinsaufwand positive Modifikationsergebnisse i. H. v. EUR 8,9 Mio. enthalten. In den Wechselkursveränderungen sind Währungskursgewinne i. H. v. EUR 5,7 Mio. (2019: TEUR 10,6) sowie Währungskursverluste i. H. v. EUR -2,2 Mio. (2019: TEUR -19,3) aus IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten erfasst.

Die ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2020	2019
Bewertungsergebnis aus Immobilienfondsanteilen	-650	-1.040
Bewertungsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-13.279	-7.999
Bewertungsergebnis aus Unternehmensanteilen	92	107
Summe	-13.837	-8.932

Zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Finanzinstrumenten siehe 7.1.2.

5.10 Steuern von Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind sowohl die im Mutter- als auch in den Tochterunternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen. Zinsen und Strafzuschläge aus entsprechenden abgabenrechtlichen Verfahren sind ebenfalls in den Ertragsteuern erfasst. Für eine Übersicht der latenten Steueransprüche und -schulden siehe 4.8.

Werte in TEUR	2020	2019
Laufende Ertragsteuern	-11.862	-8.552
davon aus aktueller Periode	-12.693	-13.885
davon aus vergangenen Perioden	831	5.333
Latente Ertragsteuern	6.403	6.018
davon aus aktueller Periode	-32.106	17.991
davon aus Steuersatzänderungen	0	-332
davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	5.872	41.127
davon aus der Neubewertung von Immobilienvermögen	32.637	-52.768
davon Wertminderungen (bzw. Wertaufholungen früherer Wertminderungen) aktiver latenter Steuern	0	0
Summe	-5.459	-2.534

Die Differenz zwischen der rechnerischen Ertragsteuerbelastung und der tatsächlichen Ertragsteuerbelastung gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Werte in TEUR	2020		2019	
Ergebnis vor Ertragsteuern	-160.424		350.051	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	40.106	25,0%	-87.513	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	-11.451	-7,1%	10.412	-3,0%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	0	0,0%	-331	0,1%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	0	0,0%	-29	0,0%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz aktiver latenter Steuern	-35.403	-22,1%	60.882	-17,4%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-11.100	-6,9%	-17.822	5,1%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	5.138	3,2%	-59.182	16,9%
Aperiodische Effekte	898	0,6%	5.347	-1,5%
Auswirkungen latenter Steuern aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	8.899	5,5%	83.298	-23,8%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-2.546	-1,6%	2.404	-0,7%
Effektivsteuerbelastung	-5.459	-3,4%	-2.534	0,7%

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 4.8).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen, steuerfreien Beteiligungserträgen sowie nicht abzugsfähigen Fremdwährungsverlusten zusammen.

Im Geschäftsjahr 2004/05 haben sich die wesentlichen österreichischen Unternehmen zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Als Gruppenträgerin fungiert die IMMOFINANZAG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und der Gruppenträgerin besteht eine Steuerumlagevereinbarung, die im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag haben die Gruppenmitglieder im Falle eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die Gruppenträgerin i. H. v. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Dieser Prozentsatz beruht auf dem jeweils gültigen Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. Im Falle von Verlusten von Gruppenmitgliedern wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn desselben Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an die Gruppenträgerin; eine

(negative) Steuerumlage von der Gruppenträgerin an das Gruppenmitglied unterbleibt. Hinsichtlich der steuerlichen Steuergruppe wird derzeit eine routinemäßige Betriebsprüfung für den Veranlagungszeitraum 2012 bis 2014 bzw. bei später eröffneten Betriebsprüfungen auch bis 2018 durchgeführt. Dabei werden auf Basis von Stichproben einzelne Gruppenmitglieder sowie die Gruppenträgerin geprüft. Insgesamt wurden 41 Betriebsprüfungen eröffnet. Davon wurden 39 Verfahren bereits abgeschlossen, zwei sind noch offen. Bei einer Betriebsprüfung kam es zu einer Cash-Tax-wirksamen Feststellung i. H. v. EUR 70.000 (Vorsteuer). Bei den anderen abgeschlossenen Verfahren gab es keine cash-tax-wirksamen Feststellungen.

Seit dem Geschäftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Als Gruppenträgerin fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträgerin zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlagenregelung dieser Steuergruppe ist gleich dem neuen Steuerumlagenvertrag der IMMOFINANZ AG Unternehmensgruppe; sie ist seit dem Geschäftsjahr 2011/12 wirksam.

5.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem der auf die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG entfallende Anteil des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

	2020	2019
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	111.595.279	106.567.143
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	0	13.387.387
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	111.595.279	119.954.530
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	-167.014.000,00	358.888.000,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	0,00	4.783.000,00
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)	-167.014.000,00	363.671.000,00
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-1,50	3,37
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-1,50	3,03

Im Geschäftsjahr 2020 werden keine Verwässerungseffekte durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der Wandelanleihe 2017–2024 berücksichtigt. Derartige Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen. Bei der Berechnung der Aktienzahl waren zum 31. Dezember 2020 eigene Aktien im Ausmaß von 6.998.228 Stück (31. Dezember 2019: 11.208.526 Stück) zu berücksichtigen.

6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung der IMMOFINANZ zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Gezahlte Zinsen werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dargestellt. Erhaltene Zinsen und Dividenden werden im Cashflow aus Investitionstätigkeit dargestellt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Fonds der liquiden Mittel setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Liquide Mittel (siehe 4.11)	1.047.085	341.161
Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.9)	4.333	3.980
Liquide Mittel	1.051.418	345.141

Die Umrechnung von Cashflows in Fremdwährung erfolgt zum gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs der jeweiligen Landeswährung in jedem Quartal. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen diesem Kurs und dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag werden im Posten „Währungsdifferenzen“ erfasst.

Die in der Konzerngeldflussrechnung dargestellte Position Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel i. H. v. EUR 29,4 Mio. besteht aus EUR 20,7 Mio. an gezahlten Zahlungsmitteln und EUR 8,7 Mio. an abgelösten Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2020	2019
Immobilienvermögen	44.085	597.200
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	211	4.301
Finanzverbindlichkeiten	-14.072	-288.049
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-780	-44.376
Rückstellungen	0	-1.688
Erworbenes Nettovermögen	29.444	267.388

Die Überleitung der finanziellen Verbindlichkeiten, Derivate und des Eigenkapitals vom 1. Jänner 2020 auf 31. Dezember 2020 stellt sich, unter Berücksichtigung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit, wie folgt dar:

Werte in TEUR	Finanzielle Verbindlichkeiten			
	Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten
Bilanz zum 1. Jänner 2020	285.807	2.008.731	506.161	65.489
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel	0	281.941	484.403	0
Einzahlung aus der Begebung von Pflichtwandelanleihen abzüglich Transaktionskosten	9.930			
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel	-2.675	-411.411	-17.507	-5.102
Einzahlung aus Kapitalerhöhung abzüglich Transaktionskosten				
Derivate				
Gezahlte Zinsen	-4.458	-30.426	-13.375	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	2.797	-159.897	453.521	-5.102
Veränderungen aus dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		-23.246		-1.030
Veränderung aufgrund der Übernahme der Beherrschung von Tochterunternehmen		14.072		
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		116		-2.474
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes				
Sonstige Änderungen bezogen auf finanzielle Verbindlichkeiten	2.452	36.175	18.369	5.166
Sonstige Änderungen bezogen auf Eigenkapital				
Bilanz zum 31. Dezember 2020	291.056	1.875.952	978.051	62.048

Derivate		Eigenkapital							
Derivate Vermögenswerte	Derivate Verbindlichkeiten	Grundkapital/ Kapitalrücklagen	Eigene Aktien	Kumuliertes übriges Eigenkapital	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherr- schende Anteile		Gesamt	
-86	18.007	4.577.279	-250.378	-166.611	-1.200.196	-22.949		5.821.254	
								766.344	
		108.633						118.563	
								-436.695	
		139.909	94.050					233.959	
	-11.321							-11.321	
								-48.259	
					-18	-18		-36	
0	-11.321	248.542	94.050	0	-18	-18		622.555	
						0		-24.276	
	408							14.480	
				-3.314		-2.040		-7.712	
	13.279							13.279	
86	8.805							71.053	
		0	0	-24.757	-167.014	1.131		-190.640	
0	29.178	4.825.821	-156.328	-194.682	-1.367.228	-23.876		6.319.992	

7. Sonstige Angaben

7.1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente der IMMOFINANZ umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die auf der Aktivseite bilanzierten nicht-derivativen Finanzinstrumente werden entweder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Immobilienfonds- und Unternehmensanteile), erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet (Unternehmensanteile) oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die nicht-derivativen finanziellen Verbindlichkeiten werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus dem operativen Geschäft eingesetzt (siehe 7.2.5).

Finanzinstrumente können aus einem nicht derivativen Basisvertrag und einem derivativen Finanzinstrument zusammengesetzt sein. Handelt es sich bei dem Basisvertrag, in den das Derivat eingebettet ist, um einen finanziellen Vermögenswert, ist das Derivat nicht getrennt, sondern das zusammengesetzte Finanzinstrument als eine Einheit betrachtet zu bilanzieren. Handelt es sich beim Basisvertrag um eine finanzielle Verbindlichkeit, ist das eingebettete Derivat vom Basisvertrag getrennt zu bilanzieren, sofern es nicht als eng mit dem Basisvertrag verbunden angesehen werden kann. Zusammengesetzte Finanzinstrumente, die sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalkomponenten enthalten, sind in ihre Bestandteile zu trennen.

7.1.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

IFRS 7 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher in aller Regel anders als die nach IFRS 9 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Bei der Bestimmung der Klassen wurde den unterschiedlichen Charakteristika der für die IMMOFINANZ wesentlichen Finanzinstrumente Rechnung getragen. Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente zu einer Klasse zusammengefasst. Bei der Definition der Klassen wurde ebenfalls auf die Möglichkeit einer leichten Überleitung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Rücksicht genommen. Als Ergebnis wurden folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen (inklusive gesperrter liquider Mittel), Immobilienfondsanteile, Derivate, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IFRS 9. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IFRS 9 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über. Da die Bilanzposten „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen“ sowie „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z. B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte „Non-FI“ die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

Aktiva	FVOCI	FVPL				Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Eigen- kapital- instrumente	Verpflichtend	AC	Barreserve	Non-FI	31.12.2020	31.12.2020
Werte in TEUR							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	52.979	0	0	52.979	52.979
Finanzierungsforderungen	0	0	9.515	0	0	9.515	9.515
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	64.796	0	17.349	82.145	82.145
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0	127.290	0	17.349	144.639	144.639
Immobilienfondsanteile	0	1.911	0	0	0	1.911	1.911
Übrige andere Finanzinstrumente	3.979	6.634	0	0	0	10.613	10.613
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.979	8.545	0	0	0	12.524	12.524
Liquide Mittel	0	0	0	1.047.085	0	1.047.085	1.047.085
Summe Aktiva	3.979	8.545	127.290	1.047.085	17.349	1.204.248	1.204.248

Passiva	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Verpflichtend	AC	Non-FI	31.12.2020	31.12.2020
Werte in TEUR					
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	291.056	0	291.056	312.505
Anleihen	0	978.051	0	978.051	1.022.436
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	1.875.952	0	1.875.952	1.839.511
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	62.048	0	62.048	62.048
Finanzverbindlichkeiten	0	2.916.051	0	2.916.051	2.923.995
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	65.714	0	65.714	65.714
Derivate	29.178	0	0	29.178	29.178
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	59.004	35.062	94.066	94.066
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	29.178	124.718	35.062	188.958	188.958
Summe Passiva	29.178	3.331.825	35.062	3.396.065	3.425.458

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte
 FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
 AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
 Non-FI: Nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Aktiva	FVPL				Buchwert	Beizulegender Zeitwert	
	Werte in TEUR	Verpflichtend	AC	Barreserve	Non-FI	31.12.2019	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	56.227	0	0	0	56.227	56.227
Finanzierungsforderungen	0	10.503	0	0	0	10.503	10.503
Kredite und sonstige Forderungen	0	73.090	0	0	30.006	103.096	103.096
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	139.820	0	0	30.006	169.826	169.826
Immobilienfondsanteile	3.811	0	0	0	0	3.811	3.811
Derivate	86	0	0	0	0	86	86
Übrige andere Finanzinstrumente	6.552	0	0	0	0	6.552	6.552
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.449	0	0	0	0	10.449	10.449
Liquide Mittel	0	0	341.161	0	0	341.161	341.161
Summe Aktiva	10.449	139.820	341.161	0	30.006	521.436	521.436

Passiva	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert	
	Werte in TEUR	Verpflichtend	AC	Non-FI	31.12.2019	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	285.807	0	0	285.807	294.241
Anleihen	0	506.161	0	0	506.161	528.445
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	2.008.731	0	0	2.008.731	2.016.686
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	65.489	0	0	65.489	65.489
Finanzverbindlichkeiten	0	2.580.381	0	0	2.580.381	2.610.620
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	85.280	0	0	85.280	85.280
Derivate	18.007	0	0	0	18.007	18.007
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	58.976	0	35.404	94.380	94.380
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18.007	144.256	0	35.404	197.667	197.667
Summe Passiva	18.007	3.010.444	0	35.404	3.063.855	3.102.528

FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
Non-FI: Nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich je nach Klasse aus den Börsenkursen oder werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe 7.1.3).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert in aller Regel annähernd dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen, Krediten und sonstigen Forderungen sowie jener der übrigen anderen Finanzinstrumente entspricht ebenfalls in aller Regel annähernd dem Buchwert, da Wertberichtigungen bereits entsprechend wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Die in obiger Tabelle dargestellten beizulegenden Zeitwerte für die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen sowie für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten errechnen sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Im Diskontierungszinssatz ist eine Marge für das eigene Kreditrisiko berücksichtigt, weshalb diese Bewertungstechnik der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts jener der Stufe 3 nach IFRS 13 entspricht. Zur Methodik der Bestimmung des Debt Value Adjustments siehe 7.1.3. Für die Barwertberechnung der dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 31. Dezember 2020 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten des fortgeführten Geschäftsbereichs ergeben.

Diskontierungssätze ab	2020	
	Min	Max
1. Jänner 2021	0,944%	2,194%
1. Jänner 2022	0,958%	2,208%
1. Jänner 2023	0,963%	2,213%
1. Jänner 2024	0,985%	2,235%
1. Jänner 2025	1,013%	2,263%
1. Jänner 2026	1,045%	2,295%
1. Jänner 2027	1,084%	2,334%
1. Jänner 2028	1,126%	2,376%
1. Jänner 2029	1,173%	2,423%
1. Jänner 2030	1,220%	2,470%
1. Jänner 2031	1,266%	2,516%
1. Jänner 2032	1,310%	2,560%
1. Jänner 2033	1,417%	2,667%

Der beizulegende Zeitwert für die Anleihen ergibt sich aus dem Börsenkurs, jener der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht dem Buchwert.

Im Folgenden werden die Buchwerte der Finanzinstrumente, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden, gegliedert nach den Kategorien des IFRS 9 dargestellt. Es handelt sich dabei um zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und Verbindlichkeiten, um derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie um liquide Mittel:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
	Buchwert	Buchwert
Finanzielle Vermögenswerte		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	502	624
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	42.342	47.034
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	338	390
Liquide Mittel	4.333	3.980

7.1.2 Nettogewinne und -verluste

Die Nettogewinne und -verluste, die gemäß IFRS 7 für die nach IFRS 9 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten darzustellen sind, setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	31.12.2020
				Nettogewinn/-verlust
FVOCI	-674	0	0	-674
davon designiert und im sonstigen Ergebnis erfasst	-674	0	0	-674
FA-FVPL	-558	0	606	48
davon verpflichtend	-558	0	606	48
FA-AC	0	0	10	10
FL-FVPL	-13.279	0	-1	-13.280
davon verpflichtend	-13.279	0	-1	-13.280
FL-AC	0	-219	22	-197

Werte in TEUR			31.12.2019
	Fair-Value-Bewertung	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/-verlust
FA-FVPL	-1.059	568	-491
davon verpflichtend	-1.059	568	-491
FL-FVPL	-7.873	-1	-7.874
davon verpflichtend	-7.873	-1	-7.874
FL-AC	0	-323	-323

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte
 FA-FVPL/FL-FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
 FA-AC/FL-AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Für Informationen zum Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.9.

7.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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

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

Werte in TEUR				31.12.2020
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Übrige andere Finanzinstrumente	-	-	3.979	3.979
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	1.911	1.911
Übrige andere Finanzinstrumente	6.634	-	-	6.634
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	29.178	29.178

Werte in TEUR				31.12.2019
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	3.811	3.811
Derivate	-	-	86	86
Übrige andere Finanzinstrumente	6.552	-	-	6.552
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	18.007	18.007

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

Werte in TEUR	Immobilienfondsanteile		Derivate		Übrige andere Finanzinstrumente		Summe	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Anfangsbestand	3.811	5.025	-17.921	-12.516	0	0	-14.110	-7.491
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-650	-1.040	-13.279	-7.999	10	0	-13.919	-9.039
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	0	0	0	-674	0	-674	0
Zugänge	0	0	0	-4.192	4.653	0	4.653	-4.192
Abgänge	-1.250	-174	2.022	6.396	-10	0	762	6.222
Umbuchung aus dem/in das zur Veräußerung gehaltene/n Vermögen	0	0	0	390	0	0	0	390
Endbestand	1.911	3.811	-29.178	-17.921	3.979	0	-23.288	-14.110

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i. H. v. EUR -13,9 Mio. (2019: EUR -9,0 Mio.), die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, betreffen EUR -14,4 Mio. (2019: EUR -5,0 Mio.) Finanzinstrumente, die am Ende des Geschäftsjahres 2020 noch im Bestand sind. Der Ausweis dieser erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten (sowohl des fortgeführten als auch des nicht fortgeführten Geschäftsbereichs) der Stufen 2 und 3 sind wie folgt:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 8,50% bis 8,85%
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,00% bis 2,25%
3	Übrige andere Finanzinstrumente	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Cashflows	Diskontierungszinssatz: 15,10% bis 15,54%

Die IMMOFINANZ berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird aus Credit-default-swaps Spreads (CDS Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ kontrahiert mit über zehn Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchen-Benchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus unterschriebenen Kreditverträgen und Term

Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt zwölf Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden nach Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich werden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Der Betrag der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Verbindlichkeiten, der auf das Ausfallrisiko zurückzuführen ist, beträgt insgesamt EUR 1,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 1,0 Mio.); die Veränderung während des Geschäftsjahres 2020 beträgt EUR 0,7 Mio. (2019: EUR 0,7 Mio.).

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

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

7.1.4 Gegebene Sicherheiten

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene; jedes Unternehmen bzw. jede Immobilie muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Es gibt keinerlei Rückgriffsrechte gegenüber der IMMOFINANZ AG. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, die diese im Fall einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- Hypotheken auf Grundstücke und Immobilien
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- Verpfändung von Forderungen (aus Mietverträgen, Versicherungsverträgen, Property-Management-Verträgen usw.)
- Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- Wechsel
- Anteile an Tochterunternehmen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Immobilie) vereinbart und sind vom Volumen, der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Für Fremdfinanzierungen i. H. v. EUR 1.784,8 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 1.964,6 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 3.314,9 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 3.604,3 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 245,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 151,9 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten betragen EUR 89,9 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 56,7 Mio.).

Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 31 Fällen (31. Dezember 2019: 34 Fälle) die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung.

Die Verfügungsbeschränkung endet entweder durch Tilgung der zugehörigen Finanzverbindlichkeit oder durch Beibringung anderer Sicherheiten.

Darüber hinaus wurde eine Immobilie mit einem Buchwert von EUR 17,3 Mio. als Sicherheit für ein laufendes Steuerverfahren gestellt.

Im Geschäftsjahr 2020 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die IMMOFINANZ Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i. H. v. EUR 63,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 232,0 Mio.) übernommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wurde zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

7.2 Finanzielles Risikomanagement

7.2.1 Allgemeines

Die IMMOFINANZ hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisationen wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Die IMMOFINANZ ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

7.2.2 Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Development laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Sofern bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahenten- und Konzentrationsrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten. Dabei werden auch Banken einer Bankengruppe aggregiert betrachtet und mit einer gemeinsamen Ausfallwahrscheinlichkeit beurteilt. Die Forderungen werden addiert und stehen entsprechenden Limiten gegenüber.

Ein Ausfallereignis wird angenommen, wenn nicht erwartet wird, dass der Schuldner seinen Kreditverpflichtungen in voller Höhe nachkommt, oder der finanzielle Vermögenswert mehr als 90 Tage überfällig ist und eine eventuelle Verwertung von Sicherheiten (falls vorhanden) nicht ausreichend scheint, um die Schuld vollständig zu begleichen.

Eine Abschreibung (Ausbuchung) der Forderung wird dann vorgenommen, wenn die Forderung mehr als 365 Tage überfällig ist und keine Einbringungsmaßnahmen mehr erfolgen oder die Forderung zur Gänze als uneinbringlich angesehen wird, auch wenn sie noch nicht länger als ein Jahr überfällig ist.

Die finanziellen Forderungen werden in der IMMOFINANZ nach folgenden Klassen von Finanzinstrumenten eingeteilt:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Finanzierungsforderungen
- Kredite und sonstige Forderungen

Im Folgenden werden eine zusammenfassende Darstellung der zum Bilanzstichtag für die jeweiligen Forderungskategorien bestehenden Bruttoforderungen, die gebuchten Wertminderungen und die sich daraus ergebenden Nettoforderungen, eine Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand zum Endbestand der Wertberichtigungsbeträge sowie erklärende Erläuterungen zur Bildung der Wertberichtigungen für jede der drei Forderungsklassen gegeben.

Werte in TEUR	2020			2019		
	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	68.749	-15.770	52.979	60.138	-3.911	56.227
Finanzierungsforderungen	19.126	-9.611	9.515	19.841	-9.338	10.503
Kredite und sonstige Forderungen	68.399	-3.603	64.796	78.175	-5.085	73.090
Summe	156.274	-28.984	127.290	158.154	-18.334	139.820

Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	2020	2019
Anfangsbestand	-3.911	-12.155
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	12	27
Währungsänderungen	111	150
Ausbuchung	17.230	9.438
Neubewertung	-29.208	-2.173
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	-4	802
Endbestand	-15.770	-3.911

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der IMMOFINANZ bestehen aus Mietforderungen, Betriebskostenforderungen und Forderungen aus Verkäufen von Immobilienvorräten. Zur Berechnung der Wertminderung wird für alle diese Forderungen das vereinfachte Verfahren gemäß IFRS 9.5.5.15 angewendet, wonach sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch in den Folgeperioden eine Risikovorsorge in Höhe der über die Gesamtlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen ist. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich für Mietforderungen, die Forderungen aus Leasingverhältnissen darstellen, aus der Anwendung des Wahlrechts. Die restlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fallen in den Anwendungsbereich des

IFRS 15 und enthalten keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich damit zwingend.

Für die Mietforderungen und die Betriebskostenforderungen in der IMMOFINANZ bestehen prinzipiell Besicherungen in der Höhe von drei Monatsmieten (überwiegend durch Kautionen) sowie Bankgarantien. Aufgrund dieser vorhandenen Besicherungen und aus Wesentlichkeitsgründen bildet die IMMOFINANZ daher für die Überfälligkeiten in den Überfälligkeitsklassen bis zu 90 Tage in der Regel keine Wertminderungen. Erst zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter mit einer Miete mehr als 90 Tage überfällig ist, oder auch schon vorher, falls ein Ausfallereignis angenommen wird, wird eine Wertminderung eingestellt. Letzteres war für 2020, bedingt durch die Covid-19-Pandemie, in vermehrtem Umfang der Fall. Für detailliertere Information zu den Covid-19-bedingten Ergebnisauswirkungen siehe 5.1.3.

Wertminderungen werden einerseits anhand von historischen Erfahrungen, basierend auf Überfälligkeitstagen, vorgenommen, andererseits fließen auch spezifischere Informationen über erwartete Rückflüsse oder zukunftsbezogene Annahmen in die Berechnung der Wertminderungen ein, wenn solche vorliegen und angenommen wird, dass diese die Höhe der Wertminderung beeinflussen. Für die offenen Forderungen aus Verkäufen von Immobilienvorräten, die in der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. EUR 8,5 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 9,8 Mio.) enthalten sind, war aufgrund von vorhandenen Besicherungen keine Wertminderung einzustellen.

Im Folgenden werden für die Miet- und Betriebskostenforderungen die Bruttoforderungen und Wertminderungen entsprechend ihrer Überfälligkeitsdauer zum 31. Dezember 2020 dargestellt sowie die durchschnittliche Wertminderung in Prozent in Relation zur Überfälligkeitsdauer für die Stichtage 31. Dezember 2018 und 2019:

Werte in TEUR	Bruttoforderung	Wertminderung	Wertminderung in %	Wertminderung in % Durchschnitt 2018 und 2019
Nicht fällig	33.842	-2.066	6,11%	0,05%
1-30 Tage überfällig	8.234	-2.707	32,87%	4,23%
31-60 Tage überfällig	3.240	-932	28,78%	11,53%
61-90 Tage überfällig	4.588	-3.143	68,50%	13,57%
91-180 Tage überfällig	2.733	-1.033	37,78%	36,51%
181-365 Tage überfällig	4.809	-3.353	69,72%	82,70%
Über 365 Tage überfällig	2.756	-2.536	92,05%	99,56%
Endbestand	60.200	-15.770		

Die im Vergleich zu den Vorjahren bedeutend höheren Wertminderungsraten bei geringen Überfälligkeitsdauern sind Auswirkung der Covid-19-Pandemie.

Wertberichtigung für Finanzierungsforderungen

Werte in TEUR	2020	2019
Anfangsbestand	-9.338	-24.082
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	0	1.579
Ausbuchung	1	5.871
Neubewertung	-273	-519
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	-1	7.813
Endbestand	-9.611	-9.338

Finanzierungsforderungen umfassen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen, Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und sonstige Finanzierungsforderungen. Die Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in der IMMOFINANZ, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, stellen ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach eine Erhöhung der Nettoinvestition in das assoziierte oder Gemeinschaftsunternehmen dar. Bei der Ermittlung einer Wertminderung hinsichtlich solcher Forderungen werden vorrangig die Regelungen des IFRS 9 angewendet, bevor die Verlustzuweisungs- und Wertminderungsvorschriften in IAS 28 Anwendung finden. Die Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen haben sich gegenüber den Vorjahren entweder durch Verkäufe oder Zukäufe (und somit Übergang von Equity-Konsolidierung auf Vollkonsolidierung) von Anteilen an diesen Gesellschaften stark reduziert

und bilden nur mehr einen unwesentlichen Anteil an den Finanzierungsforderungen (siehe 4.5). Die Veränderung der Wertminderungskonten, die aus diesen Anteilsveränderungen resultieren, machen den überwiegenden Teil des Überleitungspostens „Umbuchungen und sonstige Entwicklungen“ aus. Darüber hinaus enthält dieser Posten etwaige Verlustzuweisungen aus der At-Equity-Bewertung. Die sonstigen Finanzierungsforderungen sind in der Hauptsache Finanzierungen von Objektgesellschaften, die durch Immobilien und Rückflüsse aus den Immobilien besichert sind, weshalb für diese im Wesentlichen keine Wertminderung einzustellen war. Die in der Tabelle dargestellten Wertberichtigungen betreffen ausschließlich solche, die in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen wurden, da ein Ausfallereignis angenommen wird.

Wertberichtigungen für Kredite und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	2020			2019		
	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust - beeinträchtigte Bonität	Gesamt	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust - beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Anfangsbestand	-41	-5.044	-5.085	-69	-5.421	-5.490
Währungsänderungen	0	21	21	0	12	12
Ausbuchung	0	1.909	1.909	0	485	485
Neubewertung	-56	-316	-372	28	-164	-136
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	0	-76	-76	0	44	44
Endbestand	-97	-3.506	-3.603	-41	-5.044	-5.085

Die größte Position der unter den sonstigen Forderungen ausgewiesenen Vermögenswerte machen die gesperrten liquiden Mittel aus. Für diese Guthaben bei Kreditinstituten besteht nur ein geringes Ausfallrisiko, wonach davon ausgegangen wird, dass sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Nach IFRS 9 wird daher der Kreditverlust ermittelt, dessen Eintritt innerhalb der nächsten zwölf Monate erwartet wird. Für die restlichen sonstigen Forderungen war aufgrund von Besicherungen entweder keine Wertminderung zu bilden bzw. wurde eine Wertminderung aufgrund eines angenommenen Ausfallereignisses gebildet und somit in Höhe des über die Gesamtlaufzeit des Finanzinstruments erwarteten Verlusts.

7.2.3 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch eine Mittelfristplanung über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvierende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden sowie die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio, Debt Service Coverage Ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-value Ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse des fortgeführten Geschäftsbereichs. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen sowie die Nettozahlungen aus Derivaten enthalten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	9.261	315.108	0	324.369	291.056
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	25.533	558.181	525.000	1.108.714	978.051
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.500	1.373.317	509.465	1.970.282	1.875.952
Übrige	100.211	41.781	216.625	358.617	186.766
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	222.505	2.288.387	1.251.090	3.761.982	3.331.825
Derivative Finanzinstrumente	9.943	20.024	5.822	35.789	29.178
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	9.943	20.024	5.822	35.789	29.178
Summe	232.448	2.308.411	1.256.912	3.797.771	3.361.003

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.458	303.887	0	308.345	285.807
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	13.089	539.411	0	552.500	506.161
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	289.764	1.234.603	610.514	2.134.881	2.008.731
Übrige	116.874	42.106	240.708	399.688	209.745
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	424.185	2.120.007	851.222	3.395.414	3.010.444
Derivative Finanzinstrumente	8.855	16.503	1.688	27.046	18.007
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	8.855	16.503	1.688	27.046	18.007
Summe	433.040	2.136.510	852.910	3.422.460	3.028.451

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u. a. Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kautionen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der IMMOFINANZ sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

7.2.4 Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

Die einzelnen Konzernunternehmen erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

Zum 31. Dezember 2020 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nur mehr in Euro.

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in Euro begegnet.

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, welche die IMMOFINANZ zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert; Hedge Accounting im Sinne von IFRS 9 wird nicht bei vollkonsolidierten Unternehmen der IMMOFINANZ angewendet. Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt somit ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Zum Bilanzstichtag waren keine Derivate zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos im Bestand.

Die liquiden Mittel verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Währungen:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
EUR	950.395	230.791
USD	6.333	6.392
HUF	28.421	25.390
PLN	27.712	32.267
CZK	8.445	8.179
RON	11.624	26.779
RUB	4.354	4.369
Sonstige	9.801	6.994
Summe	1.047.085	341.161

7.2.5 Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobiliemärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die IMMOFINANZ limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v. a. Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente im Sinne von IFRS 9 bilanziert.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten (Buchwerte einschließlich Wandelanleihen) stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.416.819	946.105
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.790.288	1.920.083
Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten	3.207.107	2.866.188

Von den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten ist ein Nominale i. H. v. EUR 1.433,7 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 1.666,6 Mio.) durch Zinsswaps abgesichert, wodurch aus dem Gesamtzinseffekt von Finanzverbindlichkeit und Derivat eine fixe Verzinsung resultiert.

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

	Typ	Referenzwert 31.12.2020 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR ¹	Fälligkeit
Zinssatz kleiner -0,10%	Zins-Swap	585	-2	2023
	Zins-Swap	266.896	-4.133	2026
	Zins-Swap	53.720	-339	2027
Anzahl der Derivate: 10		321.201	-4.474	
Zinssatz größer -0,10% bis 0,10%	Zins-Swap	14.153	-19	2021
	Zins-Swap	219.650	-4.929	2025
	Zins-Swap	114.288	-2.441	2027
Anzahl der Derivate: 6		348.091	-7.389	
Zinssatz größer 0,10% bis 0,25%	Zins-Swap	245.116	-3.170	2022
	Zins-Swap	72.735	-1.412	2023
Anzahl der Derivate: 22		317.851	-4.582	
Zinssatz größer 0,25%	Zins-Swap	129.328	-2.347	2022
	Zins-Swap	197.183	-4.436	2023
	Zins-Swap	120.000	-6.274	2034
Anzahl der Derivate: 28		446.511	-13.057	
Summe der Derivate: 66²		1.433.654	-29.502	

¹ Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

² Zum Bilanzstichtag weisen alle Derivate einen negativen Marktwert aus.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch bei der Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zinsswaps). Es wird ein Anstieg des Zinsniveaus um zehn bzw. 25 Basispunkte angenommen; aufgrund des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus wird keine Analyse zu fallenden Zinssätzen durchgeführt. Die beizulegenden Zeitwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate Werte in TEUR	Zinssatz		
	31.12.2020	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-31.146	-25.152	-16.250

Sensitivität der Derivate Werte in TEUR	Zinssatz		
	31.12.2019	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-19.180	-12.782	-3.277

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf den im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwand. Dabei wird der Zinsaufwand dahingehend analysiert,

wie sich das Ergebnis vor Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2020 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter konstant bleiben. Aufgrund des zum Bilanzstichtag sehr niedrigen Zinsniveaus (z. B. 3-Monats-EURIBOR i. H. v. -0,545%) wurde für das Geschäftsjahr 2020, wie auch schon für das vorangegangene Geschäftsjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz	
Werte in TEUR	2020	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand	63.990	65.878	67.570

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz	
Werte in TEUR	2019	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand	64.558	65.664	66.994

Da der Großteil der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ durch Zinsswaps abgesichert ist, ist das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, als gering zu beurteilen.

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 4.14 verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (aus gewährten Darlehen an Dritte), zins sensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

7.2.6 Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ ist es zum einen, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen, und zum anderen, eine starke Kapitalbasis zu etablieren, um das Vertrauen der Anleger, der Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns zu gewährleisten. Der Vorstand überwacht regelmäßig die Entwicklung des Aktienkurses, des Abschlags des Aktienkurses zum Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) und die Höhe der Dividenden, die an die Gesellschafter der IMMOFINANZAG ausgeschüttet werden sollen. Die IMMOFINANZ-Aktie ist als Dividendenwert positioniert und der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft bekennen sich zu einer nachhaltigen Dividendenpolitik.

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandelanleihen und um eigene Aktien bereinigtes Eigenkapital i. H. v. EUR 6.158,3 Mio. Die IMMOFINANZ wird ihre Kapitalstruktur weiter optimieren, indem sie neue Finanzierungen aufnimmt, alte Finanzierungen beendet oder prolongiert bzw. restrukturiert und gegebenenfalls Neuemissionen von Schuldverschreibungen vornimmt (siehe 7.6). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ inklusive Derivate zur Zinsabsicherung beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 2,0% (2019: 1,9%).

Der Vorstand überwacht mithilfe der LTV Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Die LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und dem Wert des Immobilienportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Immobilien sowie der Beteiligung an der S IMMO AG zum Stichtags-EPRA NAV. Zum 31. Dezember 2020 betrug die LTV-Ratio 37,8% (31. Dezember 2019: 43,0%). Die IMMOFINANZ strebt eine LTV-Ratio von bis zu 45% an.

Der Verschuldungsgrad (besichert und unbesichert) stellt wie der Zinsdeckungsgrad zudem eine Mindestkapitalanforderung externer Stakeholder dar. Die Einhaltung dieser marktüblichen Finanzkennzahlen ist überwiegend im Zusammenhang mit den Unternehmensanleihen von Bedeutung. Im Geschäftsjahr konnten alle Anforderungen erfüllt werden.

7.3 Finanzielle Verpflichtungen

7.3.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist (siehe auch 7.1).

Die in der Bilanz der IMMOFINANZ nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird von den Fachverantwortlichen unter Berücksichtigung von marktbezogenen Inputs (sofern möglich) und Gutachten (in Einzelfällen) vorgenommen.

In Bezug auf die Anteile an einem rumänischen Tochterunternehmen mit einem Buchwert des Reinvermögens i. H. v. EUR 80,0 Mio. war zum 31. Dezember 2020 eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkte. Darüber hinaus können in einzelnen Ländern Osteuropas (z. B. in Rumänien) Rechtsunsicherheiten betreffend Grundeigentumsverhältnissen bestehen.

Die Evaluierung der Risiken im Zusammenhang mit Unsicherheiten für ertragsteuerliche Behandlungen ergaben zum 31. Dezember 2020 drei Sachverhalte in Österreich, Deutschland und Polen. Die IMMOFINANZ hat die Grundlage für die Bilanzierung der Steuerrisiken mittels Szenarioanalysen sowie anhand der Einschätzungen der betrauten Rechtsanwälte und Steuerberater beurteilt. Nach der Analyse wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Steuerbehörde die Unsicherheiten in den Verfahren i. H. v. EUR 11,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 10,8 Mio.) anerkennt und die bereits bilanzierten Risiken seit Beginn der Verfahren in ausreichender Form berücksichtigt sind. Da die Würdigung durch steuerliche Behörden im In- und Ausland nicht einfach vorherzusehen ist und eine Rückführung bereits geleisteter Zahlungen als nicht hinreichend sicher für den Ansatz einer Eventualforderung beurteilt werden kann, werden diese zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

7.3.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nachfolgend werden die finanziellen Verpflichtungen aus bereits kontrahierten Bauleistungen, aus Instandhaltungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen zur Errichtung bzw. zum Erwerb von Immobilien dargestellt:

Werte in TEUR	2020	2019
Offene Baukosten	23.350	79.548
Instandhaltungsbestellungen	1.775	1.587
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten oder Erwerb von Immobilienvermögen	6.356	0
Summe	31.481	81.135

7.4 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen verstanden (siehe 8.). Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die IMMOFINANZ verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Soweit Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2020 stattfanden, erfolgte dies ausschließlich zu marktüblichen Konditionen.

Die IMMOFINANZ AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Christian Böhm ist Vorstandsvorsitzender dieses Unternehmens. Für die Summe der im Geschäftsjahr 2020 geleisteten Beiträge siehe 7.4.2.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen vollkonsolidierten Unternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

7.4.1 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	1.752	1.758
darin enthaltene Wertberichtigungen	-5.776	-5.503
Verbindlichkeiten	318	325
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	5	0
Verbindlichkeiten	107	191
Werte in TEUR		
	2020	2019
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	10	1
Zinserträge	253	260
Forderungswertberichtigungen	-273	1.672
davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-267	-244
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	789	746
Sonstige Aufwendungen	-2.643	-2.815
Zinserträge	0	358
Forderungswertberichtigungen	0	7.343

Die Transaktionen mit Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen von Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen der IMMOFINANZ und ihren Co-Investoren oft in einem von der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt.

7.4.2 Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen im Sinne von IAS 24 bestehen ausschließlich aus den Organen der IMMOFINANZ AG und setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand

Ronny Pecik – Vorstandsvorsitzender (seit 4. Mai 2020)

Mag. Dietmar Reindl – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung

Mag. Stefan Schönauer, Bakk. – Mitglied des Vorstands, Finanzen

Dr. Oliver Schumy – Vorstandsvorsitzender (bis 18. März 2020)

Aufsichtsrat

Mag. Bettina Breiteneder – Vorsitzende (seit 1. Oktober 2020, zuvor Stellvertreterin des Vorsitzenden)

Mag. Christian Böhm – Stellvertreter der Vorsitzenden (seit 1. Oktober 2020, zuvor Mitglied)

Prof. Dr. Sven Bienert – Stellvertreter der Vorsitzenden (seit 1. Oktober 2020, zuvor Mitglied)

Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS – Mitglied

Dr. Michael Knap – Vorsitzender (bis 1. Oktober 2020)

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 4. März 2020)

Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsendet:

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair

Maria Onitcanscaia (bis 31. Mai 2020)

An die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen wurden die nachfolgend dargestellten Vergütungen gewährt:

Werte in TEUR	2020			2019		
	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	252	3.189	3.441	252	3.419	3.671
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	208	208	-	222	222
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	3.403	3.403	-	-	-
Summe	252	6.800	7.052	252	3.641	3.893

Die kurzfristig fälligen Leistungen an die Vorstände umfassen sowohl fixe Bezüge (Bruttogehalt und Sachbezüge) als auch variable Bezüge (Bonifikationen).

Die in den Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgewiesenen Beträge betreffen die von der IMMOFINANZ an eine Pensionskasse geleisteten Beiträge. Die Pensionskassenbeiträge resultieren aus beitragsorientierten Pensionszusagen an die Vorstandsmitglieder, die an eine Pensionskasse ausgelagert wurden.

Die unter den kurzfristig fälligen Leistungen dargestellten Aufsichtsratsvergütungen werden periodengerecht erfasst. Die Auszahlung erfolgt jedoch erst nach der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder beschließt. Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden zum Bilanzstichtag 14.273.166 Stück Aktien (31. Dezember 2019: 6.449.348 Stück) gehalten. In der Anzahl der Aktien sind Anteile aus den von der RPPK Immo GmbH (vormals CARPINUS Holding GmbH), der RPR Privatstiftung, der RPR Treasury GmbH, der RPR Management GmbH und dem Spezialfond Olympic gehaltenen Aktien, für die Directors'-Dealings-Meldungen von Ronny Pecik erstattet wurden, enthalten.

Im Geschäftsjahr 2020 gab es hinsichtlich der Beziehungen mit nahestehenden Personen angabepflichtige Geschäftsfälle mit dem Vorstandsvorsitzenden Ronny Pecik. Dieser erwarb im abgelaufenen Geschäftsjahr am Markt und im Zuge der Kapitalerhöhung und der Ausgabe der Pflichtwandelanleihe 2020-2023 Anteile im Wert von EUR 32,5 Mio. Diese Geschäfte erfolgten seitens der RPPK Immo GmbH (vormals CARPINUS Holding GmbH), die gemäß BörseG mittelbar von Ronny Pecik und Peter Korbacka kontrolliert wird, sowie von der RPR Privatstiftung, der RPR Treasury GmbH, der RPR Management GmbH und dem Spezialfond Olympic, die gemäß BörseG ebenfalls mittelbar von Ronny Pecik kontrolliert werden.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats gewährt. Es gibt auch keine anteilsbasierten Vergütungen für die Vorstände.

7.5 Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Die für das Geschäftsjahr 2020 angefallenen Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 475,1 (2019: TEUR 495,8) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 303,8 (2019: TEUR 230,5) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 26,0 (2019: TEUR 43,1) auf Steuerberatung und mit EUR 00,0 (2019: TEUR 10,1) auf sonstige Leistungen.

7.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 11. Jänner 2021 beschloss die IMMOFINANZAG den Erwerb von Anteilen an einer Projektgesellschaft zum Preis von rd. EUR 83,7 Mio. Die Projektgesellschaft ist mit der Errichtung von bis zu 23 Fachmarktzentren unter der Marke STOP SHOP an verschiedenen Standorten in Kroatien beauftragt. Das Closing der Transaktion ist voraussichtlich im Dezember 2021 zu erwarten.

Am 14. März 2021 hat die IMMOFINANZAG angekündigt, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG zum Erwerb von sämtlichen ausstehenden auf Inhaber lautenden Stückaktien der S IMMO AG, die sich nicht im Eigentum der Bieterin befinden, zu erstatten. Der Angebotspreis pro Aktie der S IMMO AG soll EUR 18,04 auf einer Cum-Dividend Basis betragen. Das Angebot umfasst den Erwerb von bis zu 51.476.105 Stückaktien, entsprechend rund 69,93% des Grundkapitals der S IMMO AG. Für ein freiwilliges Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung (§ 25a ÜbG) gilt die gesetzliche Mindestannahmeschwelle von 50% plus 1 Aktie aller S IMMO-Aktien, die Gegenstand des Angebots sind. Der Vollzug des Angebots unterliegt der Bedingung, dass die Hauptversammlung der S IMMO AG eine Satzungsänderung zur Aufhebung von § 13 Abs 3 der Satzung (Höchststimmrecht) beschließt und diese Satzungsänderung in das Firmenbuch eingetragen ist. Die IMMOFINANZAG wird eine entsprechende Beschlussfassung der Hauptversammlung beantragen. Der Vollzug des Angebots unterliegt weiters kartellrechtlichen Freigaben. Die IMMOFINANZAG behält sich vor, Paralleltransaktionen zur Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung an der S IMMO AG vorzunehmen. Am 25. März 2021 hat die IMMOFINANZAG den Angebotspreis pro Aktie der S IMMO AG auf EUR 22,25 erhöht, das Angebot umfasst nun den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien, entsprechend rund 69,87% des Grundkapitals der S IMMO AG. Das Angebot wird aus den liquiden Mitteln des Konzerns sowie einem für das Angebot abgeschlossenen Fremdfinanzierungsrahmen im Ausmaß von EUR 500,0 Mio. finanziert.

Die IMMOFINANZ hat die S IMMO am 7. April 2021 aufgefordert, eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. In dieser Hauptversammlung sollen die Aktionäre über die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts entscheiden, nachdem die S IMMO die ursprünglich für 30. April 2021 anberaumte ordentliche Hauptversammlung verschoben hat. Die Satzungsänderung ist eine Bedingung für das angekündigte öffentliche Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung (§ 25a ÜbG) der IMMOFINANZ an die Aktionäre der S IMMO.

Am 17. März 2021 hat die Übernahmekommission die IMMOFINANZAG von der Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens gemäß § 33 Abs. 1 Z. 2 ÜbG in Bezug auf die IMMOFINANZ AG als Zielgesellschaft verständigt. Die Einleitung des Verfahrens wurde auf Antrag von Petrus Advisers Investments Fund L.P. am 4. März 2021 beschlossen.

Am 23. März 2021 hat die IMMOFINANZAG das Bürogebäude Bucharest Financial Plaza in der Bukarester Altstadt erworben. Verkäufer ist die Banca Comercială Română (BCR), die größte Finanzgruppe Rumäniens und eine Tochtergesellschaft der österreichischen Erste Group Bank. Das Gebäude mit einer Bruttomietfläche von rund 27.700 m² (nach Umbau) fungierte bis zum Vorjahr als Headquarter der BCR. Die Transaktionskosten belaufen sich auf rund EUR 36,0 Mio. Eine Modernisierung der neu erworbenen Immobilie in ein hochwertiges und nachhaltiges myhive-Gebäude ist bis zum Jahr 2024 geplant.

Aufgrund des seit 31. Dezember 2020 signifikant gestiegenen Börsenkurses der S IMMO Aktie liegen zum Ende des 1. Quartals 2021 objektive Hinweise auf eine Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO vor. Daher kann es per 31. März 2021 zu einer Aufwertung der Beteiligung bis maximal zur Höhe des erzielbaren Betrags von EUR 459,8 Mio. (auf Basis des Schlusskurses von EUR 21,45 am 31. März 2021) kommen.

Die IMMOFINANZ hat strategiekonform vier Bürogebäude in Warschau an die Indotek Group, ein führendes ungarisches Immobilien Unternehmen, verkauft. Die Gebäude haben eine Mietfläche von insgesamt rund 45.300 m². Der Verkaufspreis beläuft sich auf EUR 72,5 Mio. Das Closing hat am 08. April 2021 stattgefunden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses 2020 bestehen die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie fort. Im Geschäftsjahr 2020 reagierte die IMMOFINANZ auf die behördlich angeordneten Betriebsschließungen (ausgenommen Grundversorgung) sowie gesetzlichen Sonderregelungen zu Mietreduktionen mehrheitlich durch nachträglich genehmigte Mietnachlässe. Dies betraf vor allem Mieter aus dem Einzelhandelsbereich. Im 1. Quartal 2021 wurden erneut Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit Covid-19 genehmigt.

8. Konzernunternehmen

Die nachfolgende, gemäß § 245a Abs. 1 UGB in Verbindung mit § 265 Abs. 2 UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ AG. In dieser Liste sind außerdem auch einzelne, mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidierte Tochterunternehmen, nicht nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen der IMMOFINANZ enthalten.

Jene Gesellschaften, die im aktuellen Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden sind, sind in der Spalte Konsolidierungsmethode mit „verkauft“, „liquidiert“ bzw. „verschmolzen“ gekennzeichnet.

Unternehmen	Land	Sitz	2020		2019	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
"Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ABSTEM Holdings Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Adama Adviso SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Holding Public Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Airport Business Center, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Al Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Aloli Management Services Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	64,89%	V	64,89%	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Atom Centrum, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Atrium Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Baron Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile A + B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile C + D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Berceni Estate Srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Berga Investment Limited in Liqu.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Boondock Holdings Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Borca Retail Park d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Business Park West-Sofia EAD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
C.E. Immobilienprojekte und Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	74,96%	V	74,96%	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Contips Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
COREAL ESTATE RESIDENCE INVEST SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB JOTA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Daply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Dikare Holding Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	22,00%	Fonds

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziiertes Unternehmen, NK = Nicht konsolidiertes Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2020		2019	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
DUS Plaza GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Ebulliente Holdings Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
EHL Gewerbeimmobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Bewertung GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Management GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Wohnen GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Elona Projekt d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n. a.
Emolu Trading Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	99,00%	V
Equator Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ESCENDO Liegenschaftshandels-gesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
EUREDES Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Eye Shop Targu Jiu s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Fawna Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Flureca Trading Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
GAL Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Lublin	100,00%	V	100,00%	V
Gangaw Investments Limited in Liqu.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
GD-BREG d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n. a.
Geiselbergstraße 30-32 Immobilienbewirtschaftungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ELF Immobilienholding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ZEHN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
GF Amco Development srl	RO	Ilfov	0,00%	Verkauft	22,00%	NK
Gila Investment SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Global Emerging Property Fund L.P.	GB	Jersey	25,00%	Fonds	25,00%	Fonds
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
GORDON INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Grand Centar d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	75,00%	E-AS	75,00%	E-AS
Hamlingate Investments Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	NK
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	90,00%	V	90,00%	V
HDC Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IE Narbal NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMAK CEE N.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMAK Finance B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF Campus GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMF Float GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse 14/Rosagasse 30 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Viriotgasse 4 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Baneasa Airport Tower srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Iride IV Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziiertes Unternehmen, NK = Nicht konsolidiertes Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2020		2019	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOEAST Polonia Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST PRESTO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cinna Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt DESPINA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Kappa Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Lambda Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Zerlina Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Silesia Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Center Management Romania SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Immofinanz Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Float GmbH & Co. KG	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Float Verwaltungs GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	92,70%	V	92,70%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Ismene Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Medienhafen GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschafts- vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Novı Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz zwei Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
ImmoPoland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Itteslak Trading Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Lagerman Properties Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Larius International SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Lasianthus Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lonaretia Consultants Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Loudaumcy Investments Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
M.O.F. Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
MBP II Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Merav Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Merav Finance BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Metropol Consult SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziiertes Unternehmen, NK = Nicht konsolidiertes Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2020		2019	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
myhive offices GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
myhive offices Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
myhive offices sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	0,00%	n. a.
myhive offices SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime Services Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
NP Investments a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Nuptil Trading Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Nutu Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Objurg Consultants Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
OCEAN ATLANTIC DORCOL DOO	RS	Belgrad	80,00%	NK	80,00%	NK
OFFICE CAMPUS BUDAPEST Kft.	HU	Budapest	75,00%	V	75,00%	V
OIY Czech, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
Oscepar Consultants Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Palmovka 0, s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Palmovka 3, s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Palmovka Offices s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co Projekt "alpha" KG	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Pivuk Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Polus a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Floresti Cluj	100,00%	V	100,00%	V
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ProEast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Quixotic Trading Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Remsing Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
RentCon Handels- und Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Retail Park d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Retail Park Four d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
Rezidentim s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO AG	AT	Wien	26,49%	E-AS	29,14%	E-AS
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Baia Mare	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sapir Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SBF Development Praha spols r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sharespace Sp. z o.o.	PL	Warschau	20,00%	NK	0,00%	n. a.
Shir Investment SRL in Liqu.	RO	Voluntari	100,00%	NK	100,00%	NK
Shopping Center Tri d.o.o. Beograd-Novi Beograd	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Silesia Residential Holding Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziiertes Unternehmen, NK = Nicht konsolidiertes Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2020		2019	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44-46 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
spaceOS Limited	IE	Galway	16,75%	NK	0,00%	n. a.
S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Starmaster Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Stop Shop d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Poland Sp.z.o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP RO RETAIL ONE SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP SERBIA d.o.o.	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP GNS Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP STARJÁN Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP TB Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. CZ s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Holding BV.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Sunkta Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Taifun Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Teraton Enterprises Limited	CY	Nikosia	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
UZM Czech, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
Vastator Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ventilatorul Real Estate SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Vitrust Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
VIVO! Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Warsaw Spire Tower Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
WS Tower Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Xantium Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziiertes Unternehmen, NK = Nicht konsolidiertes Unternehmen

9. Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZAG am 12. April 2021 aufgestellt, und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 12. April 2021

Der Vorstand der IMMOFINANZAG



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Ronny Pecik
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der IMMOFINANZAG, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Geldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Folgende Sachverhalte waren am bedeutsamsten für unsere Prüfung:

1. Die Neubewertung des Immobilienvermögens
2. Die latenten Steuererstattungsansprüche

1. Neubewertung von Immobilienvermögen

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.1. und 5.7. sowie im Konzernlagebericht unter Kapitel Immobilienbewertung)

Das Bewertungsergebnis aus dem Immobilienvermögen beträgt im Geschäftsjahr insgesamt EUR -157 Mio (Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien) bei einem Buchwert des Immobilienvermögens von EUR 4.680 Mio, das die bedeutsamste Vermögensposition der Bilanz darstellt.

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte pro Immobilie zum Stichtag durch die gesetzlichen Vertreter werden für nahezu alle Immobilienobjekte unabhängige Sachverständige herangezogen. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktualisierten Unterlagen fließen in diese Bewertungen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen „Inputfaktoren“, insbesondere zu den Marktmieten, erwarteten Leerstellungen, zukünftigen Wiedervermietungen und künftig erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Diese Einschätzungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie.

Wegen der hohen Bedeutung des Immobilienvermögens im Konzernabschluss und den mit den Einschätzungen künftiger Entwicklungen verbundenen erhöhten Bewertungsunsicherheiten haben wir die Neubewertung des Immobilienvermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Neubewertung des Immobilienvermögens im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf, der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss
- Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Vorstand beauftragten Sachverständigen
- Bewusste Auswahl einer Stichprobe sowie Analyse von Immobiliengutachten auf Basis der Höhe sowie der Veränderung des Fair Values von Objekten sowie der Veränderungen von wesentlichen Inputfaktoren
- Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen in den Gutachten getätigten Annahmen für die Stichprobe - insbesondere auch die durch Covid-19 indizierten Veränderungen – sowie Vergleich mit aktuellen, öffentlichen Daten und Marktentwicklungen
- Kommunikation mit den externen Sachverständigen sowie den Asset-Managern und Controllern zur Klärung etwaiger Unplausibilitäten aus den zuvor genannten Prüfungshandlungen und zur Abklärung der Notwendigkeit zur Berücksichtigung von Covid-19 indizierten Entwicklungen
- Analyse der Anhangsangaben zum Immobilienvermögen hinsichtlich der Angemessenheit von Angaben zu Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten

2. Latente Steuererstattungsansprüche

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.8. und 5.10.)

Latente Steuererstattungsansprüche (vor Saldierung EUR 283 Mio) und latente Steuerschulden (vor Saldierung EUR 536 Mio) werden einerseits für temporäre Differenzen, die zu zukünftigen steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen führen, andererseits für zukünftige Steueransprüche aus der Verwertung von Verlustvorträgen gebildet. Für latente Steuerschulden werden alle steuerbaren temporären Differenzen berücksichtigt. Latente Steuererstattungsansprüche werden insoweit erfasst, als in ausreichendem Maße latente Steuerschulden bestehen bzw. es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne in Zukunft zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können.

Die IMMOFINANZ-Gruppe ist in verschiedenen Steuerjurisdiktionen tätig und besitzt eine komplexe Konzern- und Finanzierungsstruktur. Die Bewertung der latenten Steuererstattungsansprüche basiert auf wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich zukünftiger Geschäftsentwicklungen und muss laufend sowohl prospektiv als auch retrospektiv evaluiert werden. Die Berechnungen sind aufgrund der anwendbaren steuerlichen Regelungen und Gestaltungsmöglichkeiten sowie der notwendigen subjektiven Schätzungen und der darin enthaltenen Unsicherheiten komplex.

Folglich haben wir den Wertansatz der latenten Steuererstattungsansprüche als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern haben wir unsere Prüfungshandlungen auf folgende Sachverhalte fokussiert:

- Abstimmung der der Steuerplanung zu Grunde liegenden Planungsrechnungen pro Gesellschaft mit dem vom Aufsichtsrat genehmigten Gesamtbudget
- Analyse der Plandaten und deren Entwicklung, insbesondere der konzerninternen Veränderungen der Kapital- und Finanzierungsstruktur von Konzerngesellschaften sowie der steuerrechtlich bedingten Anpassungen sowie möglicher durch Covid-19 indizierter Änderungen von Plandaten
- Analyse der Einmaleffekte (insbes. Verkäufe) in den Plandaten und deren Auswirkung auf weitere Planjahre
- Analyse der Berechnungsmethodik und Konsistenz der einzelnen Berechnungsschritte
- Vergleich der wesentlichen Annahmen der Steuerplanung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Steuersätze, Sonderregelungen der Abzugsfähigkeit von Refinanzierungsaufwendungen und Möglichkeiten der Verwertbarkeit von Verlustvorträgen)
- Zusammenfassende Würdigung der angesetzten latenten Steuererstattungsansprüche

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahres- und Konzernabschluss, den Lage- und Konzernlagebericht und die jeweiligen Bestätigungsvermerke. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht werden uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezüglich der Informationen im Konzernlagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Konzernlagebericht“.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen, sobald sie vorhanden sind, zu lesen und dabei zu würdigen, ob sie wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde. Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen freiwillig erstellten konsolidierten nicht-finanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob sie wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweist oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheint.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der beigefügte Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr gewählt und am 10. Juni 2020 vom Aufsichtsrat – unter dem Vorbehalt der Bestellung durch die Hauptversammlung – mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 30. April 2011 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von dem Konzern gewahrt haben.

Wien,
12. April 2021

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss der IMMOFINANZ ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht der IMMOFINANZ den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZAG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 12. April 2021

Der Vorstand der IMMOFINANZAG



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Ronny Pecik
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2020.....	211
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020	213
Anhang.....	214
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB	227
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020.....	228
Bestätigungsvermerk	244

Bilanz zum 31. Dezember 2020

		31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Markenrechte und Software		187.949,61	395
II. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremdem Grund	0,00		328
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.220.416,42		387
		1.220.416,42	715
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.776.020.183,42		2.837.719
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	153.376.198,75		113.441
3. Beteiligungen	364.438.857,75		391.517
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	21.191.815,26		1.001
5. Sonstige Ausleihungen	7.444.110,43		8.341
		3.322.471.165,61	3.352.019
		3.323.879.531,64	3.353.128
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		23.959,45	85
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	23.959,45		85
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		509.362.982,56	438.768
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	125.260.407,52		138.068
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	384.102.575,04		300.699
3. Sonstige Forderungen		8.353.340,01	8.576
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	8.353.322,01		8.178
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	18,00		398
		517.740.282,02	447.428
II. Guthaben bei Kreditinstituten			
1. Bankguthaben		663.532.900,84	7.067
		1.181.273.182,86	454.495
C. Rechnungsabgrenzungsposten		17.899.969,84	12.899
		4.523.052.684,34	3.820.523

		31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
A. Eigenkapital			
I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital			
		116.295.567,00	102.377
Gezeichnetes Grundkapital	123.293.795,00		112.085
Nennbetrag eigene Anteile	-6.998.228,00		-9.709
II. Kapitalrücklagen			
1. Gebundene		563.970.228,91	403.576
2. Nicht gebundene		1.580.213.058,69	1.539.963
III. Gewinnrücklagen			
1. Rücklage eigene Anteile		6.998.228,00	9.709
IV. Bilanzgewinn			
davon Gewinnvortrag	593.612.447,99	465.602.490,08	593.612
		2.733.079.572,68	2.649.237
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		60.412,00	60
2. Steuerrückstellungen		0,00	0
davon latente Steuerrückstellung	0,00		0
3. Sonstige Rückstellungen		4.900.268,83	5.984
		4.960.680,83	6.045
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		1.435.854.192,47	811.137
davon konvertibel	421.185.956,17		299.069
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	18.654.192,47		13.937
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	1.417.200.000,00		797.200
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		21.216.648,50	22.217
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.100.000,00		1.000
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	20.116.648,50		21.217
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.887.688,62	1.075
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.887.688,62		1.075
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		324.953.233,87	329.971
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	197.792.279,12		211.523
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	127.160.954,75		118.448
5. Sonstige Verbindlichkeiten		1.100.667,37	841
davon aus Steuern	455.385,93		375
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	257.481,74		260
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.100.667,37		841
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		1.785.012.430,83	1.165.241
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	220.534.827,58		228.376
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	1.564.477.603,25		936.865
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0
		4.523.052.684,34	3.820.523

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

		2020 EUR	2019 TEUR
1. Umsatzerlöse		21.018.246,44	15.894
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		12.877,84	5
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		401.098,67	1.888
c) Übrige		2.446.193,15	5.181
		2.860.169,66	7.074
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-41.878,36	-2
4. Personalaufwand			
a) Gehälter		-18.396.516,10	-15.456
b) Soziale Aufwendungen		-4.022.916,04	-4.221
davon für Altersversorgung	-156.852,04		-170
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-256.786,51		-670
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.253.813,63		-2.981
		-22.419.432,14	-19.677
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-618.408,73	-613
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen		-190.690,53	-86
b) Übrige		-87.512.619,32	-27.537
		-87.703.309,85	-27.624
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)		-86.904.612,98	-24.947
8. Erträge aus Beteiligungen		48.120.205,72	917.066
davon aus verbundenen Unternehmen	31.341.826,16		900.847
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Anlagevermögens		2.730.123,63	1.802
davon aus verbundenen Unternehmen	2.426.967,63		1.559
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.641.301,13	9.399
Abzüglich Negativzinsen		-792.489,42	0
		4.848.811,71	9.399
davon aus verbundenen Unternehmen	5.498.861,23		9.287
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		2.885.558,06	88.067
davon aus verbundenen Unternehmen	2.885.558,06		88.067
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-103.069.194,07	-800.392
davon Abschreibungen	-103.067.321,31		-800.078
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-75.990.983,07		-800.392
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-35.944.883,57	-39.142
davon betreffend verbundene Unternehmen	-7.823.535,20		-17.064
14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)		-80.429.378,52	176.800
15. Ergebnis vor Steuern		-167.333.991,50	151.852
16. Steuern vom Einkommen		39.324.033,59	12.347
davon latente Steuern	0,00		0
davon Erträge aus Steuergutschriften	2.857.619,02		11.019
davon Erträge aus Steuergutschriften Liquidationen	39.775.648,72		0
17. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-128.009.957,91	164.199
18. Gewinnvortrag Vorjahr		593.612.447,99	429.413
19. Bilanzgewinn		465.602.490,08	593.612

Anhang

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG (die Gesellschaft) zum 31. Dezember 2020 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Geschäftsjahr der IMMOFINANZ AG umfasst den Zeitraum von 1. Jänner 2020 bis 31. Dezember 2020.

Aussagen zur IMMOFINANZ beziehen sich auf den IMMOFINANZ-Konzern. Die Gesellschaft ist Mutterunternehmen gemäß § 189a Z 6 UGB des IMMOFINANZ-Konzerns.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 Abs. 2 UGB in EUR 1.000.

Von der Ermächtigung des § 223 Abs. 4 UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde dadurch Rechnung getragen, dass insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden keine vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren – wie in der Vergangenheit auch – nicht notwendig.

Die Abschreibung der Zugänge und Abgänge des laufenden Geschäftsjahres erfolgt pro rata temporis.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden gemäß § 204 Abs. 1a UGB im Jahr ihrer Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen exklusive jene an der S IMMO Gruppe werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven (abzüglich Steuerlatenzen) aus den einzelnen Immobilien, bewertet zum beizulegenden Zeitwert, ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit für jede Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter IMMOFINANZ AG wider. Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Finanzanlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.

Die Forderungen wurden mit Nennwerten, abzüglich allfällig erforderlicher Wertberichtigungen, bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft, analog zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital bewertet zum beizulegenden Zeitwert vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

Negativzinsen werden in der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in einer gesonderten Position dargestellt.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Betreffend die Wandelanleihe 2017–2024 wurde das Wandlungsrecht über die gesamte Laufzeit bewertet und als Disagio in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie im Eigenkapital bilanziert. Das Disagio wird über die ursprüngliche Laufzeit linear aufgelöst.

Steuerrückstellungen werden insbesondere für Verpflichtungen aus der Gruppenbesteuerung gebildet und mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Sämtliche Geschäftsfälle in ausländischer Währung wurden mit dem Devisenkurs am Tag der jeweiligen Transaktion erfasst. Die Bewertung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25% gebildet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern für bestehende steuerliche Verlustvorträge in jenem Ausmaß angesetzt, als ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind, wobei die 75%ige Verlustverwertungsgrenze hierbei berücksichtigt wird. Angesichts der historischen Verluste der Gesellschaft lagen keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vor, sodass zum 31. Dezember 2020 nicht über die Ausübung des Wahlrechts zur weiteren Aktivierung von Verlustvorträgen zu entscheiden war.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem den Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände	3–10
Sachanlagen	2–10

Der Zugang der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist auf die Neuausstattung der Arbeitsplätze im neuen Headquarters zurückzuführen. Aus dem Umzug resultiert der Abgang der Bauten auf fremden Grund.

Im folgenden Absatz werden die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen beschrieben:

Der wesentlichste Posten unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen beinhaltet die Anteile an der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH mit einem Buchwert in Höhe von EUR 1.759.646.000,00 (31. Dezember 2019: TEUR 1.800.315).

Die Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 75,8 Mio. und ist im Wesentlichen auf die Abschreibung der 100%igen Töchter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 40,7 Mio. und IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o. in Höhe von EUR 26,2 Mio. zurückzuführen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde an die Gesellschaft IMMOFINANZ Services Czech Republic s.r.o. ein Zuschuss in Höhe von EUR 11,7 Mio. (2019: IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o., IMMOFINANZ Services Czech Republic s.r.o. und IMMOFINANZ Services Romania s.r.l. in Summe EUR 137,8 Mio.) geleistet.

Im Dezember 2020 wurden die Tochtergesellschaften Retail Park d.o.o., Shopping Center Tri d.o.o. und Borca Retail Park d.o.o. im Rahmen eines Mergers in die bereits bestehende Gesellschaft Retail Park Four d.o.o. verschmolzen. Die Anschaffungskosten der untergehenden Gesellschaften wurden auf die übernehmende Gesellschaft übertragen.

Der wesentlichste Posten unter den Ausleihungen an verbundenen Unternehmen beinhaltet die Ausleihung an die Warsaw Spire Tower Sp.z.o.o. mit einem Buchwert in Höhe von EUR 112.198.652,29 (31. Dezember 2019: TEUR 110.218). Die Zugänge bei den Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen die Vertragsverlängerung eines Darlehens, das im Vorjahr unter den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen war. In der Position Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist ein Betrag von EUR 817.867,77 (31. Dezember 2019: TEUR 0) innerhalb eines Jahres fällig.

Am 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Stück Inhaberaktien an der S IMMO AG (kurz: S IMMO) erworben und hielt an ihr infolgedessen einen Kapitalanteil von 29,14%. Das Closing erfolgte am 21. September 2018. Die Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten betragen EUR 390.667.068,75. Durch die Kapitalerhöhung der S IMMO AG hat sich der Kapitalanteil auf rund 26,5% reduziert. Gleichzeitig hält auch die S IMMO AG Anteile von rund 10,86% an der IMMOFINANZ AG.

Die Aktien der S IMMO notieren im Prime Market der Wiener Börse. Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung wurde der erzielbare Betrag des Aktienpakets auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Im Periodenergebnis wurde eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 27,1 Mio. erfasst. Der Buchwert der S IMMO, der unter dem Posten Beteiligungen erfasst ist, betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 363.588.857,75.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (31. Dezember 2019: TEUR 1.001) sowie die im Geschäftsjahr zurückgekauften 27 Stück der Wandelanleihe 2017–2024 mit einem Buchwert von EUR 2.683.990,00 (31. Dezember 2019: TEUR 0) und 172 Stück der Unternehmensanleihe 2019–2023 mit einem Buchwert von EUR 17.507.126,00 (31. Dezember 2019: TEUR 0).

Unter dem Posten Sonstige Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 900.000,00 (31. Dezember 2019: TEUR 965) innerhalb eines Jahres fällig.

Umlaufvermögen

Forderungen

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen, jedoch nur nach Maßgabe der Liquidität des jeweiligen Schuldners eingefordert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	594.671.605,00	504.071
Wertberichtigungen zu Forderungen zu Direktdarlehen	-98.974.282,37	-83.484
Forderungen aus Leistungsverrechnung	1.483.667,19	1.205
Forderungen aus Steuerumlagen	2.785.208,37	7.740
Sonstige	9.396.784,37	9.235
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gesamt	509.362.982,56	438.768

Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Wandelanleihe und der Unternehmensanleihen zurückzuführen. Gemäß § 198 Abs. 7 UGB ist das Disagio (Wandlungsrecht als Differenz zwischen abgezinstem Wert der „reinen“ Anleihe und Erfüllungsbetrag) als Rechnungsabgrenzungsposten zu aktivieren und planmäßig auf die Laufzeit der Wandelanleihe bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit (Put-Option) abzuschreiben. Zum 31. Dezember 2020 betrug das Disagio EUR 4.639.187,48 (31. Dezember 2019: TEUR 9.004). Weiters wurde das Disagio für die begebenen Unternehmensanleihen 2023 und 2027 aktiviert und planmäßig über die Laufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2020 betrug das Disagio EUR 12.581.827,34 (31. Dezember 2019: TEUR 3.234).

Passiva

Eigenkapital

Das Grundkapital in der Höhe von EUR 123.293.795,00 ist in 123.293.795 Stückaktien aufgeteilt, von denen jede am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt ist.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 wurde beschlossen, für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividende auszuschütten und den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Die IMMOFINANZ AG hielt zum 31. Dezember 2019 9.708.526 Stück eigene Aktien und die Tochtergesellschaft IMBEA IMMOCAP Beteiligungsgesellschaft GmbH 1.500.000 Stück IMMOFINANZ-Aktien. Am 22. Juni 2020 schüttete die IMBEA IMMOCAP Beteiligungsgesellschaft GmbH im Rahmen einer Sachdividende die 1.500.000 Stück IMMOFINANZ-Aktien an die IMMOFINANZ AG aus. Aufgrund der Sachdividende erhöhte sich die Rücklage für eigene Anteile um EUR 1.500.000,00, die ungebundene Kapitalrücklage reduzierte sich um EUR 24.210.000,00.

Am 9. Juli 2020 platzierte die IMMOFINANZ AG im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahren (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) unter Ausschluss des Bezugsrechts 15.418.824 Stück Aktien bei institutionellen Anlegern. Die Platzierung erfolgte zum Teil durch die Ausgabe neuer Aktien und zum Teil durch die Veräußerung eigener Aktien. Durch die Ausgabe von 11.208.526 Stück neuer Aktien wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 112.085.269,00 um EUR 11.208.526,00 auf EUR 123.293.795,00 aus dem genehmigten Kapital gegen Bareinlage erhöht. Das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien betrug EUR 160.394.007,06 und ist in der gebundenen Kapitalrücklage ausgewiesen. Aus dem Bestand von eigenen Aktien der Gesellschaft wurden 4.210.298 Stück veräußert. Nach dieser Veräußerung hält die Gesellschaft 6.998.228 Stück eigene Aktien, wodurch sich die Rücklage für eigene Anteile um EUR 4.210.298,00 reduzierte und die ungebundene Kapitalrücklage um EUR 64.459.662,38 erhöhte.

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

Die Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen. Dieser Ermächtigungsbeschluss ersetzt den bisherigen aus der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 hat den Vorstand bis zum 29. Oktober 2025 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 61.646.897,00 durch die Ausgabe bis zu 61.646.897 neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann um bis zu EUR 12.329.379,00, das entspricht 10% des Grundkapitals der Gesellschaft, auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage sowie gegen Sacheinlage, bei Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die 10%-Grenze ist die Zahl jener Aktien anzurechnen, auf die mit einer während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung Umtausch- und/oder Bezugsrechte eingeräumt werden. Dieser Ermächtigungsbeschluss ersetzt den bisherigen aus der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019.

Diese Ermächtigung wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 wurde die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen im nicht ausgenutzten Umfang aufgehoben und der Vorstand gleichzeitig ermächtigt, binnen fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 560.000.000,00 mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 12.329.379 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 12.329.379,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Die Ermächtigung zur Emission von Wandelschuldverschreibungen kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnutzung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl nicht übersteigen.

Rückstellungen

Im Wesentlichen wurden sonstige Rückstellungen für Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 1,1 Mio.) und Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube und Boni in Höhe von EUR 2,2 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 2,6 Mio.) dotiert. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 gab es in der IMMOFINANZ AG keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten.

Verbindlichkeiten

Wandelanleihe 2017–2024

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 begab die IMMOFINANZ AG eine mit vorerst 2,0% p. a. verzinste Wandelanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren. Der Kupon reduzierte sich gemäß den Anleihebedingungen ab der Zinszahlungsperiode mit Beginn 24. Jänner 2019 um 50 Basispunkte auf 1,5%, da die IMMOFINANZ AG im 1. Quartal 2019 ein Investment-Grade-Rating von S&P Global Ratings erhielt. Weiters ist die Wandelanleihe 2017–2024 mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet. Aufgrund der Neueinschätzung zur Ausübung der Put-Option hat sich am Bilanzstichtag die Fristigkeit auf den 24. Jänner 2024 verändert. Zum 31. Dezember 2020 war die Wandelanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 297,2 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 299,1 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 299,1 Mio.) aushaftend.

Aufgrund der in der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 0,85 pro Aktie wurde der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017–2024 auf EUR 21,377 je Aktie angepasst. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden. Der Eigenkapitalanteil abzüglich anteiliger Transaktionskosten betrug EUR 21,7 Mio. und wurde in den gebundenen Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Pflichtwandelanleihe 2020–2023

Die IMMOFINANZ AG platzierte am 23. Juli 2020 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens unter Ausschluss des Bezugsrechts eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit einer Gesamtnominale von EUR 120 Mio. bei institutionellen Anlegern. Die Pflichtwandelanleihe weist eine Stückelung von EUR 100.000,00 auf und ist zum derzeitigen Wandlungspreis von EUR 17,1472 in 6.998.228 Stück IMMOFINANZ-Aktien wandelbar. Die Pflichtwandelanleihe wurde zum Nennwert ausgegeben und wird mit einem Kupon von 4,0% p. a. verzinst, der halbjährlich nachträglich zahlbar ist. Die Pflichtwandelanleihe wird bei Endfälligkeit am 23. Juli 2023 verpflichtend in neue oder bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt, es sei denn, sie wird zuvor auf Wunsch der Anleihegläubiger oder der Gesellschaft oder bei Eintritt bestimmter besonderer Ereignisse gemäß den Bedingungen der Pflichtwandelanleihe umgewandelt. Zum 31. Dezember 2020 war die Pflichtwandelanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 120,0 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 122,1 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 0,0 Mio.) aushaftend.

Unternehmensanleihe 2019–2023

Die IMMOFINANZ AG begab am 21. Jänner 2019 eine unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 500,0 Mio. Die Laufzeit beträgt vier Jahre und die Anleihe wird mit 2,625% p. a. fix verzinst. Zum 31. Dezember 2020 war die Unernehmensanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 500,0 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 512,0 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 512,0 Mio.) aushaftend.

Unternehmensanleihe 2020–2027

Die IMMOFINANZ AG begab am 8. Oktober 2020 erfolgreich eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Volumen von EUR 500,0 Mio. Die Laufzeit beträgt sieben Jahren und die Anleihe wird mit 2,50% p. a. fix verzinst. Zum 31. Dezember 2020 war die Unernehmensanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 500,0 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 502,6 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 0,0 Mio.) aushaftend.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten einen Kredit gegenüber der Raiffeisen Bausparkasse in Höhe von EUR 21.216.648,50 (31. Dezember 2019: TEUR 22.217). Davon haben EUR 14.016.648,50 (31. Dezember 2019: TEUR 15.717) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 324.953.233,87 (31. Dezember 2019: TEUR 329.315). Sowohl im laufenden Geschäftsjahr als auch im Vorjahr gibt es keine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 455.385,93 (31. Dezember 2019: TEUR 375) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 257.481,74 (31. Dezember 2019: TEUR 260), die im Wesentlichen erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse

Die IMMOFINANZ AG hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, dafür Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichende Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus ist die IMMOFINANZ AG für sämtliche gegenüber der IMMOFINANZ AG bestehenden Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft sind oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 34.185.500,00 (31. Dezember 2019: TEUR 47.324). Die IMMOFINANZ AG hat weiters Haftungen für verbundene Unternehmen gegenüber Dritten von EUR 17.610.000,00 (31. Dezember 2019: TEUR 136.310) übernommen.

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
Garantien für Bankkredite	45.004.121,22	47.324
Sonstige Haftungsverhältnisse	17.610.000,00	136.310
Summe	62.614.121,22	183.634
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	51.795.500,00	183.634
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0,00	0,00

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Management-Dienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von der IMMOFINANZ AG an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 17.031.021,12 (2019: TEUR 10.469) in Rechnung gestellt, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 2.021.638,56 (31. Dezember 2019: TEUR 5.089).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 61.766.356,25 (2019: TEUR 7.653) vorgenommen, davon betreffen EUR 21.990.707,53 (2019: TEUR 7.653) Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Im laufenden Geschäftsjahr hatte die IMMOFINANZ AG im Zuge der Liquidation sämtlicher IMMOEAST-Gesellschaften (im Geschäftsjahr nicht im Konsolidierungskreis enthalten) die entstandenen aperiodischen Steuerforderungen in Höhe von EUR 39,8 Mio. zur Gänze wertberichtigt. Der korrespondierende Ertrag ist unter der Position Steuern vom Einkommen ersichtlich.

Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen für Beratungsaufwand in Höhe von EUR 3.374.365,23 (31. Dezember 2019: TEUR 3.849), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 806.299,64 (31. Dezember 2019: TEUR 813), EDV-Kosten in Höhe von EUR 3.105.464,34 (31. Dezember 2019: TEUR 3.427), Werbeaufwand in Höhe von EUR 4.017.779,08 (31. Dezember 2019: TEUR 3.028) sowie Kreditnebenkosten aus der Begebung der Pflichtwandelanleihe und Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 6.330.706,35 (31. Dezember 2019: TEUR 3.567).

Bezüglich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ verwiesen (www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte).

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde für das Geschäftsjahr 2020 ein Betrag in Höhe von EUR 252.000,00 rückgestellt.

Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen werden im Wesentlichen die Dividende der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 24.210.000,00 (31. Dezember 2019: TEUR 700.000) und der GENA ELF Immobilienholding GmbH in Höhe von EUR 7.131.826,16 (31. Dezember 2019: TEUR 199.665) ausgewiesen. Zusätzlich wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Dividende der SIMMO in Höhe von EUR 13.649.605,90 (31. Dezember 2019: TEUR 13.650) vereinnahmt.

Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren beinhalten im Wesentlichen die Zinserträge aus den Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 2.444.879,62 (31. Dezember 2019: TEUR 1.598).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 12.974.470,22 (31. Dezember 2019: TEUR 11.330). Die Zinserträge aus Konzernforderungen wurden in Höhe von EUR 7.475.608,99 (31. Dezember 2019: TEUR 2.053) wertberichtigt.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens beinhalten die Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.470.792,00 (31. Dezember 2019: TEUR 62.884).

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 75.849.436,05 (2019: TEUR 799.698) sowie auf Beteiligungen in Höhe von EUR 27.078.211,00 (2019: TEUR 0) vorgenommen (siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz). Außerdem wurden Wertberichtigungen auf Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 139.674,26 (2019: TEUR 380) vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 7.823.535,20 (31. Dezember 2019: TEUR 17.064) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Wandelanleihen, Pflichtwandelanleihen, Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 28.121.278,37 (31. Dezember 2019: TEUR 21.707) enthalten.

Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
Körperschaftsteuer	-266.500,00	-267
Körperschaftsteuer Vorjahre	0,00	4.998
Quellensteuer	-236.684,42	-124
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-2.806.049,73	-3.279
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	0,00	0
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	2.654.021,80	7.273
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	39.979.245,94	3.746
Latenter Steueraufwand	-12.613.579,82	-5.003
Latenter Steueraufwand aperiodisch	0,00	0
Latenter Steuerertrag	12.613.579,82	5.003
Latenter Steuerertrag aperiodisch	0,00	0
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	0,00	0
Summe	39.324.033,59	12.347

Im Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) sind aperiodische Erträge in Höhe von EUR 39,8 Mio. enthalten, die aus der Liquidation bestimmter IMMOEAST-Gesellschaften angefallen sind. Die IMMOFINANZ AG hat die in diesem Zusammenhang entstandene Steuerforderung zur Gänze wertberichtigt (siehe Kapitel Sonstige betriebliche Aufwendungen).

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und den unternehmensrechtlichen Wertansätzen für folgende Posten:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	-58.034,93	-56
Sachanlagevermögen	-90.617,59	-171
Beteiligungen	23.209.895,14	395
Eigene Anteile	23.130.601,73	0
Abfertigungsrückstellungen	35.369,51	35
Geldbeschaffungskosten	664.405,25	691
Anleihen	8.271.029,65	3.658
Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung	55.162.648,76	4.552
Zuzüglich 75% steuerliche Verlustvorträge	0,00	0
Abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	-55.162.648,76	-4.552
Summe	0,00	0
davon 25% KöSt = Stand passive latente Steuern	0,00	0

Die aktiven latenten Steuern wurden nur in Höhe der passiven latenten Steuern gebildet, da keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vorlagen. Somit sind in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 keine aktiven latenten Steuern ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Angaben zu den Größenmerkmalen gemäß § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.

Angaben zur Gruppenbesteuerung gemäß § 9 KStG

Gemäß Gruppenantrag vom 29. April 2005 fungiert die Gesellschaft seit dem Veranlagungsjahr 2005 als Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe im Sinn des § 9 KStG. Die Unternehmensgruppe wurde mehrfach erweitert.

Die Gesellschaft ist Gruppenträgerin der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zwischen der Gruppenträgerin und dem Gruppenmitglied besteht eine Steuerumlagevereinbarung, die im Wirtschaftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag hat das Gruppenmitglied im Fall eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage in Höhe von 25% der Bemessungsgrundlage an die Gruppenträgerin zu entrichten. Im Fall eines Verlusts eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung der Gruppenträgerin an das Gruppenmitglied.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinn des § 238 Z 12 UGB

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	1.049.864,06	678
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	4.965.901,84	1.399

Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer

	31.12.2020	31.12.2019
Angestellte	168	168
Gesamt	168	168

Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen enthält nur wesentliche Gesellschaften (Buchwert zum 31. Dezember 2020 über EUR 1,00) und stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2019	100%	1.727.589.851,89	EUR	145.096.945,45	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2019	100%	117.259.839,71	EUR	62.884.101,96	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2019	49%	8.296.220,98	EUR	8.186.220,98	EUR
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH, Wien	31. Dezember 2019	100%	4.947.925,43	EUR	6.317,20	EUR
GENA ELF Beteiligungsverwaltung GmbH in Liqu., Wien	31. Dezember 2019	100%	7.149.326,16	EUR	1.497.490,30	EUR
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2019	100%	847.925,57	EUR	699.372,71	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2019	100%	570.860,00	TRSD	2.982,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2019	100%	374.459.818,97	PLN	-851.342,65	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2019	100%	80.037.841,00	THUF	1.685.806,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2019	99%	67.986.281,00	EUR	108.715,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2019	100%	5.290.083,00	TCZK	-66.815,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2019	99%	1.139.007.204,00	RON	1.671.277,00	RON
PBC Liegenschaftshandels-gesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2019	100%	175.151,09	EUR	16.816,83	EUR
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH in Liqu., Wien	31. Dezember 2019	100%	33.034,04	EUR	-1.965,96	EUR
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH, Wien	31. Dezember 2019	100%	82.472,94	EUR	21.951,32	EUR
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2019	100%	27.164,87	EUR	9.664,87	EUR
Retail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2019	100%	-3.709,00	TRSD	-2.054,00	TRSD
S IMMO AG, Wien	31. Dezember 2020	26,5%	590.487.738,73	EUR	9.336.741,89	EUR

Angaben über Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

Vorstand

Ronny Pecik – Vorstandsvorsitzender seit 4. Mai 2020

Mag. Dietmar Reindl – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung

Mag. Stefan Schönauer – Mitglied des Vorstands, Finanzen

Dr. Oliver Schumy – Vorstandsvorsitzender bis 18. März 2020

Die Mitglieder des Vorstands bezogen im Geschäftsjahr 2020 Vergütungen in Höhe von EUR 6.564.009,55 (2019: TEUR 3.419). Die im Vergleich zum Vorjahr höhere Vergütung ist vor allem auf Einmalzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Oliver Schumy aus dem Vorstand am 18. März 2020 zurückzuführen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 50.912,35 (2019: TEUR 52) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 156.852,04 (2019: TEUR 170) geleistet.

Aufsichtsrat

Mag. Bettina Breiteneder – Stellvertreterin des Vorsitzenden von 4. März 2020 bis 30. September 2020, Vorsitzende seit 1. Oktober 2020

Mag. Christian Böhm – Stellvertreter des Vorsitzenden seit 1. Oktober 2020

Prof. Dr. Sven Bienert – Stellvertreter des Vorsitzenden seit 1. Oktober 2020

Nick J. M. van Ommen, MBA – Mitglied

Dr. Michael Knap – Vorsitzender bis 1. Oktober 2020

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden bis 4. März 2020

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair – Mitglied

Maria Onitcanscaia – Mitglied bis 31. Mai 2020

Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 beträgt EUR 465.602.490,08. Für das Geschäftsjahr 2020 ist eine Dividende in Höhe von EUR 0,55 je Aktie geplant. Der restliche Bilanzgewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. März 2021 hat die IMMOFINANZ AG angekündigt, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG zum Erwerb von sämtlichen ausstehenden auf Inhaber lautenden Stückaktien der S IMMO AG, die sich nicht im Eigentum der Bieterin befinden, zu erstatten. Der Angebotspreis pro Aktie der S IMMO AG soll EUR 18,04 auf einer Cum-dividend-Basis betragen. Das Angebot umfasst den Erwerb von bis zu 51.476.105 Stückaktien, entsprechend rund 69,93% des Grundkapitals der S IMMO AG. Für ein freiwilliges Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG gilt die gesetzliche Mindestannahmeschwelle von 50% plus eine Aktie aller S IMMO-Aktien, die Gegenstand des Angebots sind. Der Vollzug des Angebots unterliegt der Bedingung, dass die Hauptversammlung der S IMMO AG eine Satzungsänderung zur Aufhebung von § 13 Abs. 3 der Satzung (Höchststimmrecht) beschließt und diese Satzungsänderung in das Firmenbuch eingetragen ist. IMMOFINANZ AG wird eine entsprechende Beschlussfassung der Hauptversammlung beantragen. Der Vollzug des Angebots unterliegt weiters kartellrechtlichen Freigaben. Die IMMOFINANZ AG behält sich vor, Paralleltransaktionen zur Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung an der S IMMO AG vorzunehmen. Am 25. März 2021 hat die IMMOFINANZ AG den Angebotspreis pro Aktie an der S Immo AG auf EUR 22,25 erhöht. Das Angebot umfasst den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien, entsprechend rund 69,87% des Grundkapitals der S IMMO AG. Das Angebot wird aus den liquiden Mitteln des Konzerns sowie einem für das Angebot abgeschlossenen Fremdfinanzierungsrahmen im Ausmaß von EUR 500,0 Mio. finanziert. Nach dem Stichtag, aber vor Erstellung des Jahresabschlusses ist der Aktienkurs der S IMMO AG signifikant gestiegen.

Die IMMOFINANZ hat die S IMMO am 7. April 2021 aufgefordert, eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. In dieser Hauptversammlung sollen die Aktionäre über die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts entscheiden, nachdem die S IMMO die ursprünglich für 30. April 2021 anberaumte ordentliche Hauptversammlung verschoben hat. Die Satzungsänderung ist eine Bedingung für das angekündigte öffentliche Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung (§25a ÜbG) der IMMOFINANZ an die Aktionäre der S IMMO.

Am 17. März 2021 hat die Übernahmekommission die IMMOFINANZ AG von der Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens gemäß § 33 Abs. 1 Z 2 ÜbG in Bezug auf die IMMOFINANZ AG als Zielgesellschaft verständigt. Die Einleitung des Verfahrens wurde auf Antrag von Petrus Advisers Investments Fund L.P. am 4. März 2021 beschlossen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Abschlusses 2020 bestehen die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie fort. Im Geschäftsjahr 2020 reagierte die IMMOFINANZ auf die behördlich angeordneten Betriebsschließungen (ausgenommen Grundversorgung) sowie gesetzlichen Sonderregelungen zu Mietreduktionen mehrheitlich durch nachträglich genehmigte Mietnachlässe. Dies betraf vor allem Mieter aus dem Einzelhandelsbereich. Im ersten Quartal 2021 wurden erneut Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit Covid-19 genehmigt.

Wien, am 12 April 2021

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Ronny Pecik
CEO



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2020
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Markenrechte und Software	2.350.403,37	0,00	0,00	0,00	2.350.403,37
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.350.403,37	0,00	0,00	0,00	2.350.403,37
1. Bauten auf fremdem Grund	1.588.403,43	0,00	1.588.403,43	0,00	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.182.405,85	1.105.243,26	770.004,66	0,00	2.517.644,45
Sachanlagen	3.770.809,28	1.105.243,26	2.358.408,09	0,00	2.517.644,45
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.027.233.118,07	11.714.381,00	34.611,00	0,00	7.038.912.888,07
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	113.860.111,13	44.878.418,38	5.200.000,00	0,00	153.538.529,51
3. Beteiligungen	391.517.068,75	0,00	0,00	0,00	391.517.068,75
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	20.191.116,00	0,00	0,00	21.191.815,26
5. Sonstige Ausleihungen	8.341.110,43	52.657,36	949.657,36	0,00	7.444.110,43
Finanzanlagen	7.541.952.107,64	76.836.572,74	6.184.268,36	0,00	7.612.604.412,02
Summe Anlagevermögen	7.548.073.320,29	77.941.816,00	8.542.676,45	0,00	7.617.472.459,84

Werte in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2020
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	
1. Markenrechte und Software	1.955.630,45	206.823,31	0,00	0,00	2.162.453,76
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.955.630,45	206.823,31	0,00	0,00	2.162.453,76
1. Bauten auf fremdem Grund	1.260.015,53	158.904,66	1.418.920,19	0,00	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.795.707,28	252.680,76	751.160,01	0,00	1.297.228,03
Sachanlagen	3.055.722,81	411.585,42	2.170.080,20	0,00	1.297.228,03
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.189.514.060,60	75.849.436,05	0,00	2.470.792,00	4.262.892.704,65
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	419.510,57	157.586,25	414.766,06	0,00	162.330,76
3. Beteiligungen	0,00	27.078.211,00	0,00	0,00	27.078.211,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	4.189.933.571,17	103.085.233,30	414.766,06	2.470.792,00	4.290.133.246,41
Summe Anlagevermögen	4.194.944.924,43	103.703.642,03	2.584.846,26	2.470.792,00	4.293.592.928,20

Werte in EUR	Buchwerte	
	31.12.2020	31.12.2019
1. Markenrechte und Software	187.949,61	394.772,92
Immaterielle Vermögensgegenstände	187.949,61	394.772,92
1. Bauten auf fremdem Grund	0,00	328.387,90
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.220.416,42	386.698,57
Sachanlagen	1.220.416,42	715.086,47
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.776.020.183,42	2.837.719.057,47
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	153.376.198,75	113.440.600,56
3. Beteiligungen	364.438.857,75	391.517.068,75
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	21.191.815,26	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	7.444.110,43	8.341.110,43
Finanzanlagen	3.322.471.165,61	3.352.018.536,47
Summe Anlagevermögen	3.323.879.531,64	3.353.128.395,86

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeines

Die IMMOFINANZ AG ist ein börsennotierter Immobilienkonzern in Österreich mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 11, und das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns (IMMOFINANZ). Die Geschäftsaktivitäten umfassen die Vermietung, die Entwicklung, den Ankauf sowie die bestmögliche Verwertung von Immobilien.

Die IMMOFINANZ AG notiert im ATX (ISIN AT 0000A21KS2) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 waren 123.293.795 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 16,97 per 31. Dezember 2020 rund EUR 2,1 Mrd. Die Aktien der IMMOFINANZ AG befinden sich überwiegend im Streubesitz. Die größten Einzelaktionäre sind im Kapitel Bedeutende Beteiligungen näher erläutert.

B. Tätigkeit

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ hatte per 31. Dezember 2020 einen Buchwert von EUR 5,0 Mrd. und umfasst 209 Objekte. Ziel der Gesellschaft sind der Aufbau und die Erhaltung eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

C. Geschäftsverlauf

Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ AG besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Bilanzsumme beträgt EUR 4.523.052.684,34 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 702.529.821,12 erhöht. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die Emission der Pflichtwandelanleihe sowie der Unternehmensanleihe und die im Anhang beschriebenen Kapitalmaßnahmen zurückzuführen. Gegenteilig wirkten sich die Vergabe von Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen aus. Die Eigenkapitalquote beträgt 60,43% (31. Dezember 2019: 69,34%).

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresfehlbetrag beträgt EUR 128.009.957,91 (31. Dezember 2019: Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 164.199). Dies ist im Wesentlichen auf die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und die reduzierten Erträge aus Beteiligungen zurückzuführen. Zudem sind in diesem Geschäftsjahr Aufwendungen aus der Emission der Anleihen und Aktienplatzierung angefallen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands beträgt TEUR 656.466 (31. Dezember 2019: TEUR -313.492). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR -26.607 (31. Dezember 2019: TEUR 13.157). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -131.101 (31. Dezember 2019: TEUR -100.574). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 814.174 (31. Dezember 2019: TEUR -226.075).

	2020 TEUR	2019 TEUR
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	-167.334	151.852
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	618	613
Abschreibungen auf Finanzanlagen	103.085	800.118
Zuschreibungen zu Finanzanlagen	-2.471	-88.013
Verlust/Gewinn aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	173	-5
Verlust/Gewinn aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	2	261
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.807	-211.729
Veränderung Forderungswertberichtigungen	-4.562	3.812
Auflösung Rückstellungen	-401	-1.888
Unbare Forderungsabschreibungen/Wertberichtigungen	61.835	7.552
Unbare Zinserträge und -aufwendungen	10.263	28.591
Unbare Auflösung von Forderungswertberichtigungen	-2.006	-5.089
Unbare Dividenden	-24.210	-700.000
Unbare Management Fees	-116	-636
Geldfluss aus dem Ergebnis	-30.932	-14.562
Veränderung der Forderungen	-6.201	-15.053
Veränderung der Verbindlichkeiten	6.514	-724
Veränderung der Rückstellungen	-683	1.050
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	-17	-3.215
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	-31.319	-32.504
Zahlungen für Ertragsteuern	4.712	45.661
Summe	-26.607	13.157
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-847	-580
Investitionen in Finanzanlagen	-44.775	-251.796
Forderungen Darlehen	-114.737	-66.683
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	15	6
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	5.768	1.100
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zins- und Wertpapiererträgen	23.475	217.380
Summe	-131.101	-100.574
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Tilgung/Aufnahme Kredite	-1.000	-140.900
Tilgung/Aufnahme Anleihen	609.280	494.686
Verbindlichkeiten Darlehen	-12.500	-340.857
Aktienrückkauf	0	-143.965
Aktienplatzierung ¹	236.062	0
Ausschüttungen	0	-89.388
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-17.668	-5.651
Summe	814.174	-226.075
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	656.466	-313.492
Veränderung des Finanzmittelbestands		
Am Anfang der Periode	7.067	320.559
Am Ende der Periode	663.533	7.067
Summe	656.466	-313.492

¹ Kapitalerhöhung und Verkauf eigener Aktien

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren/Umweltbelange

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Auswirkungen auf die Umwelt abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung und der Erhöhung der Effizienz.

D. Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 123.293.795,00 und ist in 123.293.795 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Eigene Aktien

Bestand an eigenen Aktien

Zum 31. Dezember 2020 hielt die IMMOFINANZ AG 6.998.228 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 6.998.228,00. Das entspricht einem Anteil am derzeitigen Grundkapital von rund 5,68%. Zum 31. Dezember 2019 hielten die IMMOFINANZ AG und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ 11.208.526 eigene Aktien entsprechend einem Anteil am Grundkapital zum 31. Dezember 2019 von rund 10%. Von diesem Bestand wurden 1.500.000 Stück von der 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und 9.708.526 Stück von der IMMOFINANZ AG gehalten.

Aktienübertragung und Aktienplatzierung

Im Juni 2020 erfolgte die Übertragung von 1.500.000 Stück eigener Aktien im Wege einer Sachausschüttung von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH auf die IMMOFINANZ AG.

Im Zuge der Aktienplatzierung im Juli 2020 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) verkaufte die IMMOFINANZ 4.210.298 Stück eigene Aktien entsprechend einem Anteil am derzeitigen Grundkapital von rund 3,41% zum Veräußerungspreis von EUR 15,31 pro Aktie. Das entspricht einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 4.210.298,00. Der Gesamterlös für die im Zuge der Aktienplatzierung verkauften eigenen Aktien betrug EUR 64.459.662,38. Die Kapitalmaßnahmen dienen der Stärkung des Kapitals der Gesellschaft.

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

Die Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien ersetzen die Ermächtigungsbeschlüsse aus der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 und wurden bisher noch nicht ausgenutzt. Sie bestehen daher in vollem Umfang.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 ermächtigte den Vorstand bis zum 29. Oktober 2025, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 61.646.897,00 durch die Ausgabe von bis zu 61.646.897 neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann um bis zu EUR 12.329.379,00, das entspricht 10% des Grundkapitals der Gesellschaft, auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage sowie gegen Sacheinlage, bei Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die 10%-Grenze ist die Zahl jener Aktien anzurechnen, auf die mit einer während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung Umtausch- und/oder Bezugsrechte eingeräumt werden.

Diese Ermächtigung ersetzt den Ermächtigungsbeschluss aus der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 und wurde bisher noch nicht ausgenutzt. Er besteht daher in vollem Umfang.

Kontrollwechselbestimmungen

Wandelanleihe 2017–2024

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2017 emittierten Wandelanleihe 2017–2024 wird der Wandlungspreis abhängig von der Restlaufzeit der Wandelanleihe reduziert, wenn eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt wird. Die Anleihegläubiger sind auch zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zu diesem Stichtag angefallenen Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017–2024 enthalten (siehe Angaben im Anhang Wandelanleihen 2017–2024).

Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten Anleihe 2019–2023 und der im Oktober 2020 emittierten Anleihe 2020–2027 sind die Gläubiger für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt und ein Pflichtangebot ausgelöst wird, zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihen enthalten.

Pflichtwandelanleihe 2020–2023

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Juli 2020 emittierten Pflichtwandelanleihe 2020–2023 sind die Anleihegläubiger zu einer besonderen wahlweisen Wandlung berechtigt, wenn eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt wird. Bei Ausübung des besonderen wahlweisen Wandlungsrechts sind den Anleihegläubigern – zusätzlich zu der gemäß Wandlungspreis auszugebenden Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien – auch der Wert des in den Pflichtwandelanleihen enthaltenen Optionsrechts sowie allenfalls gemäß den Emissionsbedingungen noch nicht fällig gewordene aufgelaufene Zinsen zu vergüten. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Pflichtwandelanleihe 2020–2023 enthalten.

Immobilienfinanzierungen

Die von der IMMOFINANZ AG und deren Tochtergesellschaften abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen haben in der Regel marktübliche Kündigungsrechte der Gläubiger im Fall eines Kontrollwechsels.

Konzernkreditlinie

Die IMMOFINANZ hat eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Diese Konzernkreditlinie beinhaltet ein Kündigungsrecht im Fall eines Kontrollwechsels. Zum Berichtsstichtag ist diese Konzernkreditlinie nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind Change-of-Control-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen können. Für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der in der Satzung der Gesellschaft vorgesehenen herabgesetzten Schwelle) erlangt wird, bestehen zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal bis zu zwei Jahre aufrecht.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Bei Stimmgleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Unternehmenswebsite www.immofinanz.com abrufbar.

Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen und Directors'-Dealings-Meldungen bestanden per 31. Dezember 2020 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des derzeitigen Grundkapitals:

- S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH): 10,86% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 27. März 2018)
- RPPK Immo GmbH* : 10,54% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 29. Jänner 2021)
- Tahoe Invest a.s. und WXZ1 a.s.: 7,48% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 22. Juli 2020)

E. Forschung und Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch künftig effiziente und profitabel bewirtschaftbare Immobilienlösungen anbieten zu können, beobachtet die IMMOFINANZ die Veränderungen von Arbeitsprozessen sowie die Anforderungen ihrer Mieter an Raum- und Gebäudekonzepte. Dafür hat die IMMOFINANZ einen Forschungs- und Entwicklungsvertrag mit der Technischen Universität Wien (TU Wien) abgeschlossen. Das Projekt „Next Gen Real Estate and Facility Management Initiative“ widmet sich den Auswirkungen der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft und das Facility Management. Die TU Wien arbeitet dabei auch mit Stanford University Mechanical zusammen.

* Die RPPK Immo GmbH (vormals CARPINUS Holding GmbH), gemäß BörseG mittelbar kontrolliert von Ronny Pecik und Peter Korbačka, hielt zum Stichtag 13.000.000 Aktien sowie weiters fünf Stück Pflichtwandelanleihen fällig 2023. Die RPR Privatstiftung, die RPR Treasury GmbH, die RPR Management GmbH und der Spezialfonds Olympic, jeweils gemäß BörseG mittelbar von Ronny Pecik kontrolliert, hielten insgesamt weitere 1.200.001 Aktien. Am 29. Jänner 2021 informierte die IMMOFINANZ in einer Ad-hoc-Meldung über mögliche Veränderungen in der Aktionärsstruktur im Hinblick auf die RPPK Immo GmbH.

F. Zweigniederlassungen

Die IMMOFINANZ AG hat keine Zweigniederlassungen.

G. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung

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

Risiken sind die aus den Unvorhersehbarkeiten der Zukunft resultierenden, durch „zufällige“ Störungen verursachten Möglichkeiten, von den geplanten Zielwerten abzuweichen. Negative Abweichungen werden in diesem Zusammenhang als Risiken im engeren Sinn, positive Abweichungen als Chancen bezeichnet.

Grundsätze des integrierten Risikomanagements

Die Struktur des Risikomanagements begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM*, einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie durch eine Zunahme der Unsicherheitsfaktoren für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld geprägt. Auf die möglichen Auswirkungen von Covid-19 auf das Geschäftsjahr 2021 wird am Ende des Risikoberichts genauer eingegangen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reportingsystemen und aus dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem (IKS).

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert. Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei. Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2021) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von November 2020 bis Jänner 2021 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der IMMOFINANZ beurteilt. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinn der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness) beurteilt. Aufgrund der von Deloitte im Rahmen der durchgeführten Tätigkeiten gewonnenen Erkenntnisse sind keine Sachverhalte bekannt, die zur Annahme veranlassen, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2020 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management; coso.org

Struktur des Risikomanagements

Ziel des Risikomanagements ist es, die vom Vorstand vorgegebene Strategie so risikoarm wie möglich umzusetzen. Die strategischen Ziele des Konzerns werden dabei auf operative Abläufe übertragen, in die Maßnahmen zur Identifikation, Prävention und Steuerung von Risiken eingebettet sind.



Der Gesamtvorstand trägt die Verantwortung für das unternehmensweite Risikomanagement und legt die Geschäftsziele sowie die daraus abgeleitete Risikostrategie fest.

Funktionell ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und wirtschaftlich geeigneten Gegenmaßnahmen. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an den Finanzvorstand sowie mindestens einmal pro Quartal an den Aufsichtsrat.

Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Leiter des Bereichs oder der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter ihre Risikolage an den Vorstand. Das Ländermanagement berichtet diese mindestens zwei Mal pro Jahr. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess



Wesentliche Markt- und immobiliespezifische Risiken

Die Entwicklung der Immobilienmärkte hängt von der Konjunktur sowie von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die damit zusammenhängenden Risiken betreffen die Entwicklungen der globalen Finanz- und Kapitalmärkte sowie politische, mikro- und makroökonomische Entwicklungen jener Länder, in denen die IMMOFINANZ tätig ist. Aus diesen Faktoren können sich wesentliche Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien, die Ergebnisse, die Entwicklungspläne und die Investitions- und Verkaufsaktivitäten ergeben.

Mit einer sektoralen und geografischen Diversifikation des Portfolios begegnet die Gesellschaft dem Konzentrations- und dem Immobilienportfoliorisiko. Die IMMOFINANZ fokussiert die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel in Österreich, Deutschland sowie in CEE. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung des Portfolios steht eine Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Dementsprechend verfügt die IMMOFINANZ über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung	Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen	Proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix)
	Schlechtere wirtschaftliche Gegebenheiten oder Insolvenzen bei Mietern führen zu Mietausfällen	Laufende Überprüfung des Vermietungsstands, Bonitätsprüfung der Mieter, Sicherheiten, Mieterdiversifikation
	Intensiver Wettbewerb führt zu geringeren Mieterlösen	Auswahl attraktiver Standorte, Gewährung von Mietanreizen für Mieter
	Mietreduktionen oder kostspielige Mietanreize, um Mieter zu halten	Prüfung und Freigabe von Mietverträgen und Mietanreizen laut Kompetenzordnung, Gewährung von zeitlich eingeschränkten Mietreduktionen
	Inflationsrisiko	Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
	Nutzungseinschränkungen mindern den Ertrag	Investitionen in die Qualität, Instandhaltungsmanagement und Auswahl professioneller Dienstleister
Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung	Ein Standort entpuppt sich als suboptimal in Bezug auf Nachfrage, Konkurrenzverhalten oder Wirtschaftskraft	Markt-, Konkurrenz- und Standortanalysen, ggf. Rückzug aus bestimmten Regionen
	Verzögerungen bei der Erstvermietung	Festlegung von Mindest-Vorvermietungsquoten
	Ein Projekt kann nicht wie geplant realisiert werden, weil z. B. Finanzierungen, Genehmigungen oder der Denkmalschutz zum Problem werden	Umfassende Analysetätigkeit und Projektplanung, frühzeitige Kommunikation mit Banken und Behörden, gründliche Due Diligence
	Baumängel führen zu Verzögerungen und höheren Kosten	Kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts und der Qualität
	Probleme mit General- oder Subunternehmen entstehen	Auswahl erfahrener Geschäftspartner und laufende Kontrollen der General- und Subunternehmer
	Die Realisierung eines Projekts geschieht nicht planmäßig aufgrund von höheren Kosten oder Verzögerungen	Straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen, Auswahl erfahrener Partner, Überwälzung der Risiken
Risiken der Immobilienbewertung	Große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethode und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen: Die Bewertung sinkt aufgrund des sich negativ entwickelnden Marktumfelds oder infolge des sinkenden „Ertrags“ der Immobilie	Marktstudien, Analysen und Prognosen, Portfoliooptimierung, kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung
Transaktionsrisiken	Große Abhängigkeit von der Liquidität der Transaktionsmärkte: Eine Transaktion kommt nicht wie geplant zustande, z. B. weil der Verkäufer ausfällt oder der gewünschte Preis nicht erzielt werden kann	Marktanalyse, rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, Checklisten für den Transaktionsprozess, Analyse der Auswirkung auf das Portfolio

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Strategische Unternehmensrisiken	Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio	Sektorale und regionale Diversifikation
	Kapitalmarktbebewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital	Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur
	Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar	Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement; Investment-Grade-Rating ermöglicht Zugang zu neuem Kapitalmarktsegment
Finanzielle Risiken	Siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2	Siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2
Rechtliche und steuerliche Risiken	Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden	Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen
	Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen	Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
Organisationsrisiken	IT-Risiken werden schlagend, z. B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation	Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum, Sensibilisierung und Schulung aller Mitarbeiter durch ein IT-Awareness-Training
	Umweltrisiken wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder von Menschen verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten	Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken
	HR-Risiken wie Mitarbeiterfluktuation führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsengpässen	Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämiensysteme
	Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann	Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter
	Beschaffungsrisiken wie Abhängigkeit gegenüber Lieferanten und Insolvenzen von Zulieferern können zu Versorgungsengpässen führen	Optimierung der Lieferantenbasis, Entwicklung von Sourcing-Strategien sowie umfassende und laufende Lieferantenbewertung
	Prozessumsetzung der Digitalisierungsstrategie	Ausstattung der Einzelprojekte mit ausreichenden Ressourcen, professionelles konzernweites Projektmanagement, proaktive Steuerung des Digitalisierungsprozesses
Beteiligungsrisiken	Fair-Value-Schwankungen der S IMMO-Beteiligung	Laufende Beobachtung und Evaluierung

Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung der Projektentwicklung laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen überschaubar. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden sowie die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio, Debt Service Coverage Ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-Value Ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobilienteilmärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen, zinsensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

Kapitalmanagement

Ziel des Managements der IMMOFINANZ ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinsichernde Instrumente wie Caps und Swaps auszugleichen. Die IMMOFINANZ strebt eine Loan-to-Value Ratio von bis zu 45% an.

Merkmale des Internen Kontrollsystems

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der IMMOFINANZ umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in die einzelnen Prozessabläufe integriert. Die Eckpunkte im Rechnungslegungsprozess bestehen dabei aus einer angemessenen Funktionstrennung, der durchgehenden Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, der Einhaltung interner Richtlinien (z. B. des IMMOFINANZ IFRS Accounting Manual), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierten, präventiven und detektiven Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Des Weiteren bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt.

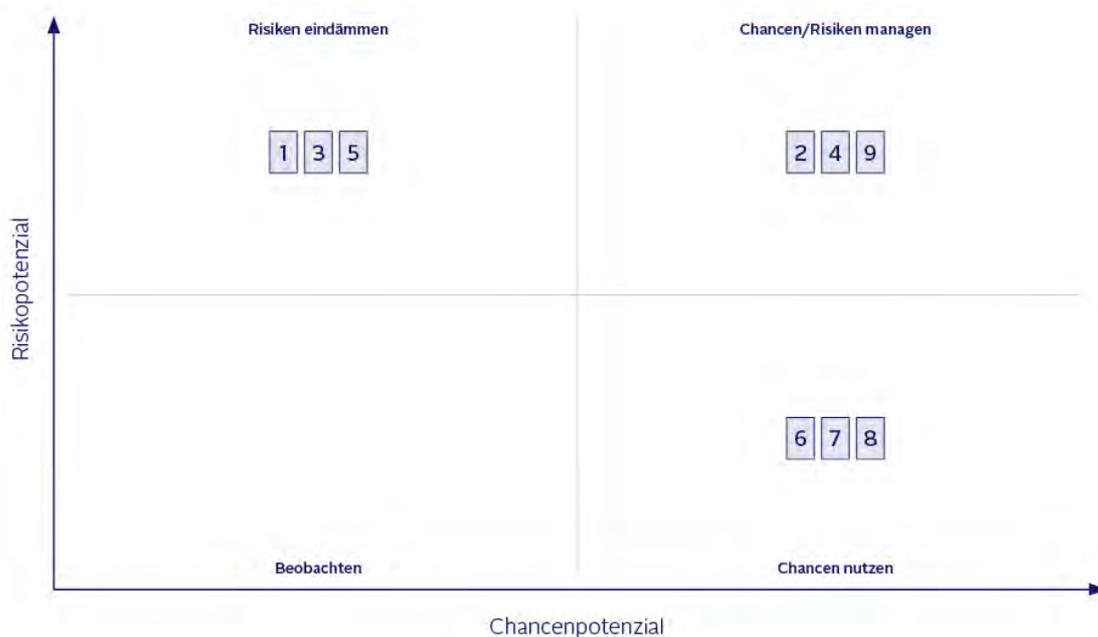
Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand der IMMOFINANZ und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Im Rahmen eines Jahresberichts legt die Interne Revision Rechenschaft über ihre Tätigkeit ab und präsentiert zusammenfassend alle wesentlichen Revisionsgebiete und -ergebnisse.

Finanzielles Risikomanagement

Die IMMOFINANZ ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

Chancen- und Risikolage im Geschäftsjahr 2020

Übersicht über die Chancen- und Risiken zum 31. Dezember 2020



Covid-19 (1)

Die Risikolage im Geschäftsjahr 2020 und zu Beginn des Jahres 2021 war von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Immobilienbereich und die Gesamtwirtschaft geprägt. Im Bereich Einzelhandelsimmobilien führten die in sämtlichen Kernmärkten behördlich veranlassten temporären Betriebsschließungen zu negativen Effekten bei den Mieterlösen. Die Shopping Center der Marke VIVO! waren davon stärker betroffen als die Retail Parks der Marke STOP SHOP, die über sehr geringe Gemeinflächen verfügen und auf kostengünstige Güter des täglichen Bedarfs fokussieren. Um diese temporären Rückgänge in den Mieterlösen aus dem Einzelhandelsbereich auf Cashflow-Basis bestmöglich zu kompensieren, leitete der Vorstand der IMMOFINANZ bereits im März 2020 ein Kosteneinsparungsprogramm ein. Dieses inkludierte u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen und Ausgaben, die Senkung von Allgemeinkosten und die Neuverhandlung von Lieferantenverträgen. Zudem wurde eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie abgeschlossen, um dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität zu sichern. Der Bürobereich war von den behördlich angeordneten temporären Schließungen nicht betroffen, doch folgten die Büromieter mehrheitlich dem Aufruf nach Umsetzung von Homeoffice als Maßnahme zur Eindämmung der Pandemie. Um die Mieter bei der Rückkehr ins Büro zu unterstützen, wurden Back-to-Office-Pläne mit Fokus auf Raumkonzepte, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen entwickelt. Eine eigene Taskforce beschäftigt sich zudem mit Hygienemaßnahmen für die Gemeinflächen, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten. In der Projektentwicklung kam es – je nach Land unterschiedlich – zu temporären Einschränkungen der Bautätigkeit und somit zu Projektverzögerungen, die allerdings nicht wesentlich waren.

An den internationalen Kapitalmärkten führte die Covid-19-Pandemie zu Kursverwerfungen, was sich auch im Kursverlauf der IMMOFINANZ-Aktie widerspiegelt. Das Jahrestief wurde mit EUR 11,50 am 30. Oktober 2020 markiert (-51,9% gegenüber Schlusskurs 2019). Zur Stützung der Kapitalmärkte und der wirtschaftlichen Situation wurden von der Europäischen Zentralbank die Wiederaufnahme des Anleihekaufprogramms und die Zurverfügungstellung von zusätzlicher Liquidität für den europäischen Bankensektor initiiert. Politisch wurde von der Europäischen Union ein Hilfspaket für die von der Pandemie am stärksten betroffenen Länder geschnürt, und die nationalen Regierungen ergriffen Maßnahmen zur Stützung des Konsums der Privathaushalte und für Unternehmen. Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2021 sind dennoch weitere negative gesamtwirtschaftliche Entwicklungen und negative Auswirkungen der Krise auf das Konzernergebnis der Gesellschaft nicht auszuschließen. Diese resultieren unter anderem aus einer nachgelagerten Insolvenzwelle aufgrund des Auslaufens staatlicher Unterstützungen. Vor dem Hintergrund einer möglichen Insolvenzwelle besteht das Risiko einer sich verschlechternden Finanzierungssituation für Unternehmen. Durch Forderungsabschreibungen belastete Banken könnten als Finanzierungspartner ausfallen, was zu einer gefährlichen Verknappung der Liquidität am Kapitalmarkt führen könnte.

Die IMMOFINANZ hat vorausschauend bereits im Juli 2020 beschlossen, das Eigenkapital durch die Platzierung von Aktien und einer Pflichtwandelanleihe zu stärken. Mit der im Oktober 2020 emittierten Benchmark-Anleihe über EUR 500,0 Mio. setzte die IMMOFINANZ einen weiteren Schritt zur Erhöhung ihrer finanziellen Flexibilität und der Optimierung ihrer Kapitalstruktur.

Zu den erwartbaren langfristigen Folgen der Covid-19-Pandemie zählen etwa ein verändertes Konsumentenverhalten und Änderungen in der modernen Arbeitswelt, die sich auf die Immobilienlösungen der IMMOFINANZ auswirken könnten. Im Einzelhandel kann dies von bewussterem Kaufverhalten bis hin zur Meidung öffentlicher Flächen reichen. Im Bürobereich kann es durch ein vermehrtes Homeoffice und die aktuelle Rezession zu Veränderungen in der Nachfrage nach Büroflächen kommen. Mit den kosteneffizienten Retail-Konzepten STOP SHOP und VIVO! sowie hochqualitativen und innovativen Bürolösungen sieht der Vorstand die IMMOFINANZ auch für diese Herausforderungen gut positioniert.

Makroökonomische Rahmenbedingungen (2)

In den Jahren vor 2020 war der Konsum der Privathaushalte eine treibende Kraft für das Wirtschaftswachstum in den einzelnen IMMOFINANZ-Kernmärkten. Gestiegene Arbeitslosenzahlen und eine erhöhte Sparneigung wirkten sich 2020 nachteilig auf den privaten Konsum aus und konnten durch staatliche Unterstützungen wie etwa Kurzarbeit nicht kompensiert werden. Für die wirtschaftliche Überwindung der Pandemie wird die Dynamik des privaten Konsums eine entscheidende Rolle spielen. Für die IMMOFINANZ ist dies vor allem im Einzelhandelsbereich von Bedeutung. Im Bürobereich könnte es infolge einer länger anhaltenden Rezession oder einer nur leichten Wirtschaftserholung nach der Pandemie zu geringerer Nachfrage und damit zu höherem Leerstand bzw. zu Druck auf das Mietniveau kommen.

Rechtstreitigkeiten (3)

Die IMMOFINANZ konnte in den zurückliegenden Jahren zahlreiche historische Rechtstreitigkeiten beilegen. Noch nicht abgeschlossen sind Verfahren hinsichtlich Restitutionsforderungen bei den rumänischen VIVO! Shopping Centern in Cluj und Constanța. Im abgelaufenen Jahr kam es zu keinen entscheidenden Änderungen im Verfahrenslauf.

Beteiligungen (4)

Mit Aktienkaufverträgen vom 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien an der S IMMO AG erworben. Das Closing der Transaktion erfolgte am 21. September 2018. Die Aktien der S IMMO sind im Prime-Segment der Wiener Börse notiert und unterliegen somit dem Marktpreisrisiko. Die S IMMO-Aktie büßte 2020 23,9% an Wert ein und schloss bei EUR 16,96. Aus diesem Grund wurden die Aktien der S IMMO einem Werthaltigkeitstest unterzogen, was zu einer Abwertung der Beteiligung um EUR -27,1 Mio. führte. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 betrug der Buchwert der Beteiligung an der S IMMO EUR 363,6 Mio. Die Beteiligung ist nicht fremdfinanziert.

Bewertungsrisiken (5)

In der Immobilienbewertung führte die Pandemie zu einem Anstieg der Markttrenditen infolge eines erhöhten Risikos. Davon waren vor allem Einzelhandelsimmobilien betroffen. So wurden in den externen Bewertungen

vom Gutachter CBRE leicht gestiegene Markttrenditen (Anstieg bis zu 50 Basispunkte im Segment Retail) sowie geänderte Annahmen hinsichtlich Wiedervermietung im Portfolio reflektiert. Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR -166,5 Mio.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie kam es zu einem Anstieg der Markttrenditen vor allem im Einzelhandelsbereich und folglich zu Abwertungen. 2021 könnte es aufgrund der Rezession 2020 und auslaufender staatlicher Unterstützungen im Jahr 2021 zu einer geringeren Mieternachfrage im Bürobereich und somit zu steigenden Renditen kommen.

IT-Risiken (6)

Die IMMOFINANZ verfolgt das Ziel, die Unternehmensabläufe bis hin zum Kunden zu digitalisieren. Mit diesen Projekten sind entsprechende Risiken verbunden. Diesen soll durch professionelles Projektmanagement entgegengewirkt werden. Die Umsetzung der Projekte im abgelaufenen Jahr erfolgte plangemäß. Für das Jahr 2021 ist hinsichtlich der Projektrealisierung derzeit kein gesteigertes Risiko erkennbar. Darüber hinaus stellen die Themen Datenschutz und Cyber Security Schwerpunkte der Risikobetrachtung dar. Die IMMOFINANZ begegnet diesen Themen nicht nur systemseitig, sondern legt auch einen besonderen Fokus auf die Schulung und das Training ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozesseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit gewährleisten zu können. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem sehr geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

Energieeffizienz (7)

Die Energieeffizienz der Immobilien ist für die Verbesserung der CO₂-Bilanz des Konzerns von entscheidender Bedeutung. Ziel der IMMOFINANZ ist es daher, entsprechendes Einsparungspotenzial zu heben und ihren Immobilienbestand mit dem Fokus auf gesteigerte Energieeffizienz und einem bes möglichen Beitrag zum Klimaschutz kontinuierlich weiterzuentwickeln. Eine Projektgruppe beschäftigt sich auch mit Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, das Portfolio langfristig klimaneutral zu gestalten. Des Weiteren wurden Vorbereitungen zur Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung eingeleitet. Mit dem Fokus auf energieeffiziente Immobilien und Aktivitäten, die gemäß EU-Taxonomie „nachhaltig“ sind, ergeben sich zahlreiche Chancen, etwa hinsichtlich Mieterzufriedenheit, Finanzierungen, Positionierung am Kapitalmarkt und einem Beitrag zum Klimaschutz.

Klima- und Umweltrisiken (8)

Die Erderwärmung führt langfristig zu neuen Herausforderungen für Immobilienbestandshalter. Dazu zählt beispielsweise die Zunahme von schwerwiegenden Wetterphänomenen, wie etwa Starkregen, Hochwasser, Trockenheit, Hagel usw., die wiederum Schäden an Gebäuden der IMMOFINANZ verursachen bzw. zu höheren Versicherungsprämien führen können. Die Klimaveränderung macht es aber auch notwendig, den Standort jeder Immobilie vor dem Hintergrund zukünftiger klimatischer Bedingungen zu bewerten und gegebenenfalls bereits heute erforderliche bauliche Maßnahmen zu ergreifen. Ein weiterer Aspekt sind die sich ändernden regulatorischen Rahmenbedingungen im Immobilienbereich. Das von der Politik vorgegebene Ziel der CO₂-Neutralität, aber auch neue gesetzliche Vorschriften wie etwa die EU-Taxonomie machen es erforderlich, Gebäude weiterzuentwickeln und können Geschäftsbereiche grundsätzlich infrage stellen. Auch das Ziel der Verwirklichung einer Kreislaufwirtschaft vor dem Hintergrund der Ressourcenschonung stellt aus heutiger Sicht eine große Herausforderung für die Immobilienbranche dar. Gleichzeitig bieten sich Wettbewerbsvorteile für jene Unternehmen, die Lösungen für diese Themen finden.

Portfoliorisiken (9)

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag zum Bilanzstichtag mit 96,0% unverändert auf hohem Niveau. Dies entspricht einem Rückgang von 0,8 Prozentpunkten gegenüber dem 31. Dezember 2019. Im Bürobereich beläuft sich der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios dabei auf 93,7% (31. Dezember 2019: 95,3%). Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt bei unverändert hohen 98,1% (31. Dezember 2019: 98,3%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 300,8 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 177,5 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen zum 31. Dezember 2020 EUR 62,2 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 111,9 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte weisen zum 31. Dezember 2020 einen Buchwert von EUR 191,8 Mio. auf (31. Dezember 2019: EUR 173,2 Mio.).

H. Ausblick

Die IMMOFINANZ konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr trotz eines krisenbedingt deutlichen Anstiegs der Forderungsabschreibungen ihr Ergebnis aus Asset Management stabil halten. Der Vermietungsgrad unseres Portfolios lag zum Jahresende 2020 mit 96,0% unverändert auf einem hohen Niveau. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern und inklusive Dividende der S IMMO) verbesserte sich sogar leicht auf EUR 126,1 Mio.

Mittlerweile gibt es positive Fortschritte bei den weltweiten Covid-19-Impfkampagnen, dennoch dürfte das Infektionsgeschehen vorerst dynamisch bleiben. Aus heutiger Sicht könnte es gegen Ende des 2. Quartals bzw. im 2. Halbjahr 2021 zu einer Verbesserung der Pandemielage kommen. Vorerst bleibt die Unsicherheit. Temporäre Einschränkungen, etwa verursacht durch behördliche Ausgangsbeschränkungen, die Schließung von Betriebsstätten etc., können bei der IMMOFINANZ, ihren Mietern, Kunden und Lieferanten daher weiterhin eintreten. Die daraus resultierenden Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden. Daher wird aktuell von einer Prognose für die Entwicklung des FFO 1 im Jahr 2021 Abstand genommen. Darüber hinaus setzt die IMMOFINANZ eine Vielzahl von Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen der Pandemie auf den Konzern weiterhin so gering wie möglich zu halten.

Erwartetes Marktumfeld

Die Covid-19-Pandemie hat Europa im 1. Quartal 2021 weiterhin im Griff. Erneut steigende Fallzahlen und neue, ansteckendere Virusvarianten haben viele Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu erneuten oder schärferen Eindämmungsmaßnahmen gezwungen. Die EU-weiten Impfkampagnen hingegen geben Anlass zu vorsichtigem Optimismus und möglichen Lockerungsschritten. Experten erwarten, dass das Wirtschaftswachstum mit den Lockerungen an Fahrt aufnehmen wird. Laut EU-Kommission (Winterprognose 2021) sollte die Wirtschaft im Euroraum 2021 und 2022 um jeweils 3,8% wachsen.

Immobilienportfolio

Vom Bestandsportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von rund EUR 4,4 Mrd. per 31. Dezember 2020 entfallen rund EUR 2,7 Mrd. oder 62% auf Büroimmobilien und rund EUR 1,7 Mrd. bzw. 38% auf Einzelhandelsobjekte.

In ihrer Portfoliostrategie setzt die IMMOFINANZ unverändert auf ihre innovativen Immobilienlösungen: myhive für hochwertiges und flexibles Office mit Wohlfühlatmosphäre und lebendiger Community sowie die kosteneffizienten Retail-Marken STOP SHOP und VIVO!. Mit diesen Immobilienprodukten sind wir sowohl im Krisenumfeld als auch für die Zeit nach der Pandemie gut positioniert. So hat die Krise bestehende Trends beschleunigt: Im Bürobereich brachte sie einen Digitalisierungsschub und verstärkte bei den Mietern den Wunsch nach höherer Flexibilität. Dafür haben wir mit unseren flexiblen myhive-Office-Produkten das richtige Angebot. Mieter bezahlen nur jene Fläche, die sie benötigen und können ihren Bedarf kurzfristig anpassen – und das in einem hochwertigen Büroumfeld mit bestem Service, Infrastruktur und Wohlfühlambiente.

Im Bürobereich planen wir weiteres Wachstum mit der Marke myhive in den Hauptstädten ihrer Kernländer. So wurde im 1. Quartal 2021 in Bukarest ein Bürogebäude in bester Zentrumslage und in unmittelbarer Nähe zur Bukarester Altstadt erworben. Das Refurbishment in eine hochwertige, moderne und nachhaltige Büroimmobilie soll nach der Planungs- und Genehmigungsphase im 2. Halbjahr 2022 beginnen. Weitere Refurbishments bestehender Büroimmobilien finden derzeit ebenfalls statt.

Im Bereich Retail dauern die behördlichen Einschränkungen im Zusammenhang mit der Eindämmung von Covid-19 in den ersten Monaten 2021 an und wirken sich auf die Einzelhandelsstandorte der IMMOFINANZ in den betreffenden Ländern aus. So waren per Anfang April 2021 rund 58% der Einzelhandelsfläche in den Retail-Immobilien der IMMOFINANZ erneut von temporären Schließungen betroffen. Die IMMOFINANZ steht mit ihren Mietern – wie auch während früherer Lockdown-Phasen – in einem aktiven Dialog, um die Herausforderungen gemeinsam zu meistern, und nimmt ihre Verantwortung gegenüber den Einzelhändlern, deren Mitarbeitern sowie Kunden sehr ernst. Die Mieter profitieren dabei auch von generell niedrigen Miet- und Betriebskosten in den kosteneffizienten Retail-Konzepten der IMMOFINANZ. Dies stellt einen klaren Wettbewerbsvorteil dar. Zudem zeigt sich, dass Diskont-Anbieter vom steigenden Preisbewusstsein der Konsumenten profitieren. Auch das spiegelt sich in unserem Portfolio wider.

Mit den Retail Parks STOP SHOP wird für die nächsten Jahre eine Expansion auf rund 140 Standorte (31. Dezember 2020: 93 STOP SHOP Bestandsobjekte bzw. 101 Objekte inklusive Projektentwicklungen) angestrebt, wobei ein Schwerpunkt auf der attraktiven Adria-Region liegen soll.

Darüber hinaus arbeiten wir an einer weiteren Steigerung der nachhaltigen Gebäudequalität für unser Portfolio sowie an einer Verbesserung der Ressourceneffizienz. Bis Sommer 2021 wird die IMMOFINANZ Details ihrer Strategie zur langfristigen Erreichung der Klimaneutralität ihres Portfolios vorstellen.

Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ verfügt über eine konservative Kapital- und Finanzierungsstruktur und ist damit gut vorbereitet, um auf künftige Herausforderungen rasch und flexibel zu reagieren. Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) beliefen sich per 31. Dezember 2020 auf EUR 1.051,4 Mio. Darüber hinaus steht dem Konzern eine unbesicherte und wiederausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. zur Verfügung.

Das Umfeld für Neufinanzierungen und Refinanzierungen auf Immobilienebene wird unverändert als attraktiv eingestuft. Mit den im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Refinanzierungen wurde das aktuelle Zinsniveau langfristig gesichert und das Fälligkeitsprofil erneut verbessert. Die IMMOFINANZ steht in laufenden Gesprächen mit ihren finanzierenden Banken hinsichtlich vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen, vor allem für das Geschäftsjahr 2022, zwecks weiterer Optimierung des Fälligkeitsprofils.

Darüber hinaus steht die IMMOFINANZ auch mit ihren finanzierenden Banken in regelmäßigem Kontakt, um auf die spezielle Situation bedingt durch Covid-19 zu reagieren. So wurden teilweise vorsorglich Vereinbarungen mit Banken zur Aussetzung der Einhaltung des Schuldendienstdeckungsgrads während der Covid-19-Pandemie abgeschlossen. Diese Aussetzungen umfassten per 31. Dezember 2020 ein Kreditvolumen von EUR 274,9 Mio. für Büroimmobilien in Ungarn sowie Einzelhandelsimmobilien in der Slowakei und Tschechien.

Die Ratingagentur S&P Global Ratings bestätigte im Zuge ihrer jährlichen Review das Investment-Grade-Rating der IMMOFINANZ (BBB-, stabiler Ausblick) im Februar 2021. Nachdem die IMMOFINANZ im März 2021 angekündigt hatte, ein Übernahmeangebot für die S IMMO-Aktien erstatte zu wollen, revidierte S&P den Ausblick von stabil auf negativ und bestätigte erneut das langfristige Emittenten-Rating. Laut S&P würde ein kombiniertes Portfolio beider Unternehmen voraussichtlich an Größe und geografischer Diversität – auch hinsichtlich Deutschland und Österreich – gewinnen. Gleichzeitig könnte die Transaktion allerdings zu einer Beeinträchtigung der für das Rating bedeutenden Kennzahlen führen. Vor diesem Hintergrund bestätigt die IMMOFINANZ ihre jederzeit auf ausreichende Liquidität, eine ausgewogene Kapitalstruktur und Fälligkeit ausgelegte Finanzierungsstrategie, die eine nachhaltige Positionierung als Emittent im Investment-Grade-Bereich gewährleisten soll.

Um die Kapitalstärke der Gesellschaft vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie aufrecht zu erhalten, schlugen Vorstand und Aufsichtsrat im Vorjahr vor, für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividende auszuschütten. Die Hauptversammlung stimmte dem im Oktober 2020 zu. Dies sollte keine Abkehr von der grundsätzlich verfolgten kontinuierlichen Dividendenpolitik der IMMOFINANZ darstellen. Daher und angesichts der soliden Kapitalausstattung des Konzerns wird der Vorstand der 28. ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2021 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,55 auszuschütten. Die Hauptversammlung wird aus Sicherheitsgründen erneut als virtuelle Covid-19 Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre abgehalten.

Übernahmeangebot für S IMMO-Aktien

Die IMMOFINANZ hält seit September 2018 insgesamt 19,5 Mio. Stück Aktien an der S IMMO. Nach der im Jänner 2020 erfolgten Kapitalerhöhung der S IMMO entspricht dies einem Anteil von 26,5%. Am 14. März 2021 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG zum Erwerb von sämtlichen ausstehenden S IMMO-Aktien zu erstatte. Der Angebotspreis pro Aktie der S IMMO AG wurde mit EUR 18,04 auf einer Cum-dividend-Basis angegeben und mit Beschluss vom 25. März 2021 auf EUR 22,25 cum dividend erhöht. Das bedeutet, dass der Angebotspreis je S IMMO-Aktie um den Betrag einer allfälligen, zwischen dieser Bekanntmachung und der Abwicklung eines Angebots erklärten Dividende je S IMMO-Aktie reduziert wird, sofern die Abwicklung eines Angebots (Settlement) nach dem relevanten Dividendenstichtag stattfindet.

Der Vollzug des Angebots unterliegt der Bedingung, dass die Hauptversammlung der S IMMO AG eine Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts beschließt und diese Satzungsänderung in das Firmenbuch eingetragen ist. Der Vollzug des Angebots unterliegt weiters kartellrechtlichen Freigaben, insbesondere in Österreich, Deutschland, Rumänien, der Slowakei und Ungarn, sowie weiteren marktüblichen Vollzugsvoraussetzungen. Die IMMOFINANZ AG behält sich zudem vor, Paralleltransaktionen zur Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung an der S IMMO AG vorzunehmen (Wandlung in ein Pflichtangebot). In diesem Fall wandelt sich das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot auf Kontrollerlangung ex lege in ein Pflichtangebot, womit insbesondere die gesetzliche Mindestannahmeschwelle für das Angebot entfällt.

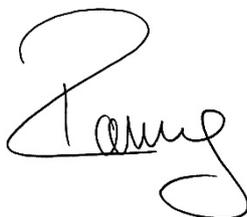
Die IMMOFINANZ strebt eine Zusammenführung der beiden Unternehmen an. Eine Zusammenführung resultiert in einer stärkeren Marktposition in den Kernmärkten der beiden Unternehmen, und die Position am Kapitalmarkt soll durch das Realisieren von Synergien gestärkt werden.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 12. April 2021 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ AG verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden auf den Seiten 225 und 226 erläutert.

Wien, am 12. April 2021

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Ronny Pecik
CEO



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Anteile und Ausleihungen an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 2 zu Finanzanlagevermögen und Forderungen, unter Kapitel 3 zu Anlagevermögen und Forderungen und unter Kapitel 4 zu Sonstige betriebliche Aufwendungen, Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sowie Aufwendungen aus Finanzanlagen)

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 2.776 Mio und wurde im Geschäftsjahr um EUR 76 Mio außerplanmäßig abgeschrieben. Der Buchwert der Ausleihungen an verbundene Unternehmen beträgt EUR 153 Mio. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 509 Mio und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 30 Mio wertberichtigt.

Die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist aufgrund der Konzern- und Finanzierungsstruktur der Gruppe ein komplexer Vorgang. Zusätzlich zu den aus dem Rechnungswesen generierten Basisdaten werden in einem standardisierten Bewertungsmodell neben den ertragsorientierten Verkehrswerten der Immobilien, Effekte aus zukünftigen Steuerzahlungen und etwaigen sonstigen bewertungsrelevanten Aspekten berücksichtigt, die zu einem erheblichen Teil auf Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter über künftige Marktentwicklungen beruhen. Damit ist eine erhöhte Bewertungsunsicherheit verbunden.

Folglich haben wir die Werthaltigkeit der Anteile und Ausleihungen an sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung der Anteile und Ausleihungen an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse der Angemessenheit der Berechnungslogik des von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmodells.
- Überprüfung der Vollständigkeit und Korrektheit der Übernahme der in die Berechnung der Werthaltigkeit einfließenden aus dem Rechnungswesen generierten Basisdaten, der Verkehrswerte der Immobilien sowie der zukünftigen Steuerzahlungen.
- Kritische Würdigung der wesentlichen Annahmen und Schätzungen, die der Berechnung der Verkehrswerte der Immobilien sowie der Berechnung der zukünftigen Steuerzahlungen zugrunde liegen.
- Analyse der vorgenommenen wesentlichen Abschreibungen und Wertberichtigungen hinsichtlich der Ursachen der Veränderungen der Bewertungsergebnisse von Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie von Ausleihungen an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gegenüber dem Vorjahr.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahres- und Konzernabschluss, den Lage- und Konzernlagebericht und die jeweiligen Bestätigungsvermerke. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezüglich der Informationen im Lagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Lagebericht“.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen, sobald sie vorhanden sind, zu lesen und dabei zu würdigen, ob sie wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der beigefügte Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr gewählt und am 10. Juni 2020 vom Aufsichtsrat – unter Vorbehalt der Bestellung durch die Hauptversammlung - mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 30. April 2011 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der Gesellschaft gewahrt haben.

Wien, am 12. April 2021

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender 2021

31. Mai 2021 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2021
1. Juni 2021	Zwischenmitteilung für das 1. Quartal 2021
8. Juni 2021	Nachweistichttag zur Teilnahme an der 28. ordentlichen Hauptversammlung
18. Juni 2021	28. ordentliche Hauptversammlung
22. Juni 2021	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
23. Juni 2021	Erwarteter Nachweistichttag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
24. Juni 2021	Erwarteter Dividendenzahlag
30. August 2021 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2021
31. August 2021	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2021
29. November 2021 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2021
30. November 2021	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2021

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse

Impressum

Fotos: IMMOFINANZ AG, katsey (Porträts Vorstand), Christian Stemper, APA-Fotoservice/Pacewicz, APA-Fotoservice/Mika Volkmann, Raphael Moser/Optical Engineers, FOTABANANA, staudinger-franke, Monkey Business Images/Shutterstock.com, sirtravelalot/Shutterstock.com, Dragan Grkic/Shutterstock.com, Klaus Vyhnalek

Konzept und Gestaltung: be.public Corporate & Financial Communications und Rosebud, Inc., inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 2–247)

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