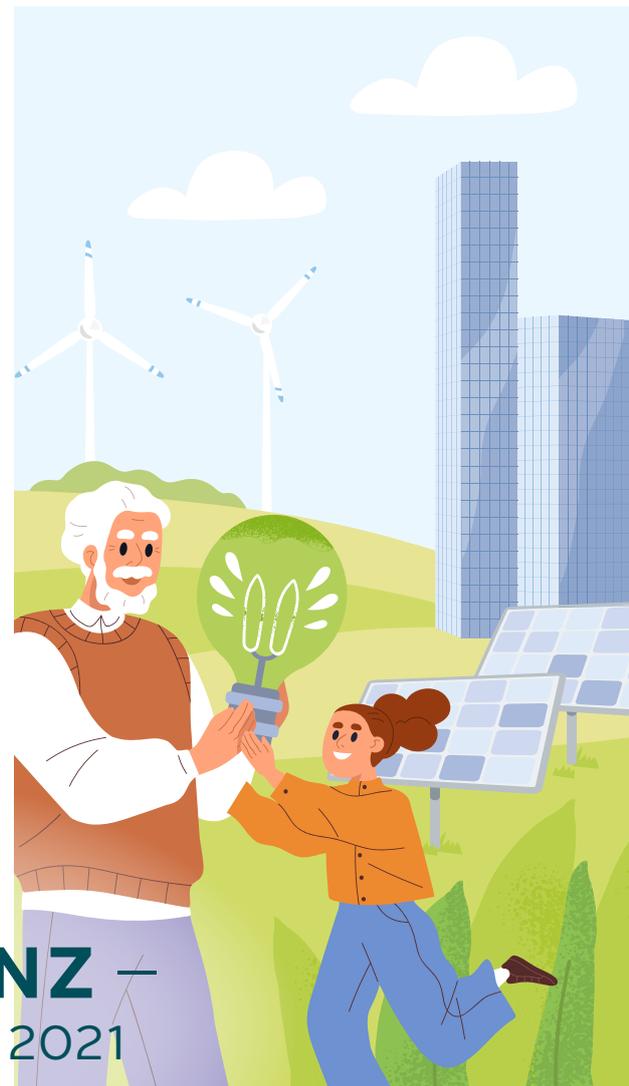
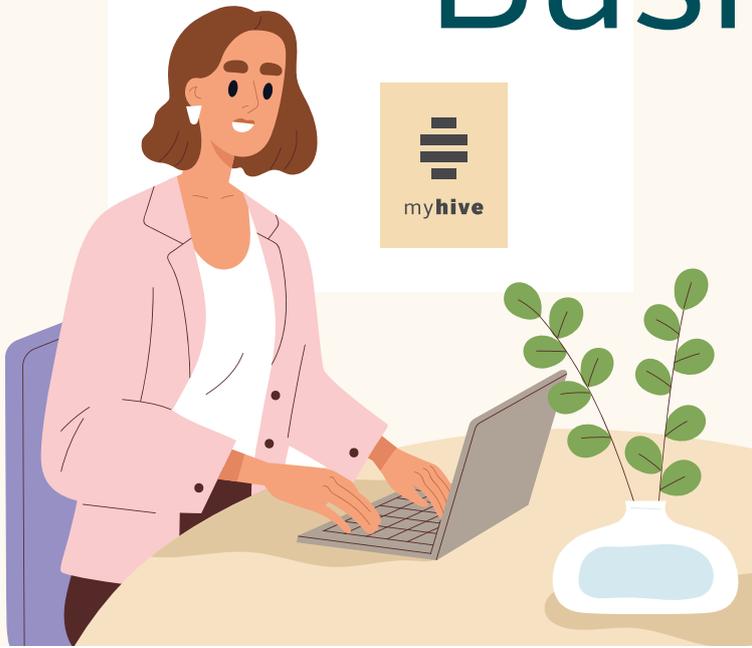


People's Business



— **IMMOFINANZ** —
Jahresfinanzbericht 2021

IMMOFINANZ

Vier Marken. Ein Konzern.
Viel Potenzial



Inhalt

Corporate Governance

Bericht des Aufsichtsrats	3
Corporate-Governance-Bericht	7

Konzernlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	18
Portfoliobericht	24
Immobilienbewertung	37
Finanzierung	39
Geschäftsentwicklung	45
EPRA-Finanzkennzahlen	49
Risikobericht	57
Angaben zum Kapital	64
Freiwillige konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr 2021	68
Forschung & Entwicklung	117
Ausblick	118

Konzernabschluss

Konzernbilanz	122
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	123
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	124
Konzern-Geldflussrechnung	125
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	126
Konzernanhang	128
Bestätigungsvermerk	213
Erklärung des Vorstands	219

Einzelabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021	221
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021	223
Anhang	224
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB	237
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	238
Bestätigungsvermerk	254

Finanzkalender	258
Impressum	258

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Wir blicken auf ein ereignisreiches und herausforderndes, gleichzeitig aber auch sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. So konnte die IMMOFINANZ im nach wie vor von der Covid-19-Pandemie belasteten Umfeld ein exzellentes Ergebnis erwirtschaften und das bereits sehr gute Vorkrisenniveau übertreffen. Einmal mehr wurde die krisenresistente Portfoliostruktur und die Richtigkeit ihrer konsequent umgesetzten Strategie unter Beweis gestellt. Unser Unternehmen ist damit ausgezeichnet positioniert, um weiter zu wachsen und seine europaweite Vorreiterrolle auszubauen.

Im Geschäftsjahr 2021 lag unser Fokus auf unserer unternehmerischen Verantwortung im Bereich ESG, die mittlerweile ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie ist. Wir haben bereits in den zurückliegenden Jahren zahlreiche Schritte in Richtung Nachhaltigkeit unternommen, z. B. den Ausbau grüner Gebäudezertifizierungen, energetische Optimierungen und den Ausbau der Photovoltaik. Um sicherzustellen, dass unsere Strategie mit den neuesten wissenschaftsbasierten kurz- und langfristigen Zielen übereinstimmt, verfolgen wir ein Verpflichtungs- und Validierungsprogramm mit der international anerkannten Science Based Target initiative (SBTi). Mit dieser externen Zielvalidierung und dem hohen Ambitionsniveau setzen wir uns klar von Mitbewerbern ab.

Gleichzeitig war das Geschäftsjahr 2021 auch von Veränderungen in der Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ und in den Gremien, der Wahrnehmung von Wachstumschancen sowie – gegen Jahresende – von der Ankündigung bzw. der Veröffentlichung von Übernahmeangeboten seitens der CPI Property Group (CPIPG) und der S IMMO an die Aktionäre der IMMOFINANZ gekennzeichnet.

Intensive Beschäftigung mit Übernahmeangeboten

Als Aufsichtsrat haben wir uns intensiv mit den Übernahmeangeboten bzw. der Nachbesserung seitens CPIPG auseinandergesetzt und umfangreiche Äußerungen dazu veröffentlicht. Zusammenfassend begrüßten wir jedes Interesse von Kapitalmarktteilnehmern am Erwerb von Beteiligungspapieren an der IMMOFINANZ und werteten dies als positives Signal für die wertvolle Arbeit des Managements und der Mitarbeiter des Konzerns in den vergangenen Jahren. Wir kamen jedoch zum Schluss, dass die angebotene Gegenleistung von EUR 23,00 (cum Dividende) nicht angemessen ist und nicht den tatsächlichen Unternehmenswert und das wertschöpfende Wachstumspotenzial der IMMOFINANZ widerspiegeln. In unserer ergänzenden Äußerung vom 16. Februar 2022 haben wir nach Abwägung sämtlicher relevanter Gesichtspunkte und im Einklang mit dem Vorstand von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des nachgebesserten CPIPG-Angebots abgesehen. Die Übernahmeangebote wurden mittlerweile entweder beendet (Teilangebot der S IMMO, die die von ihr gehaltenen IMMOFINANZ-Aktien an CPIPG abgab) oder befinden sich in der Nachfrist (Pflichtangebot von CPIPG). Per 3. März 2022 hielt die CPIPG 55,07% an der IMMOFINANZ und damit eine kontrollierende Beteiligung. Wie CPIPG in ihrer Angebotsunterlage ausführte, sieht sie darin eine optimale strategische Ergänzung ihres Geschäfts und verweist darauf, dass die IMMOFINANZ über ein hervorragendes Immobilienportfolio in der Region Zentraleuropa verfügt. CPIPG kündigte an, ein langfristiger, aktiver Aktionär der IMMOFINANZ zu bleiben und die Entwicklung und das Wachstum der IMMOFINANZ zu unterstützen.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Arbeit lag im zurückliegenden Geschäftsjahr im Auswahl- und Nominierungsverfahren für die Wahlen in den Aufsichtsrat im Rahmen der 28. ordentlichen Hauptversammlung. Die Aktionäre folgten unserem Vorschlag mit sehr hoher Zustimmung und gewährleisteten damit eine fachlich hervorragende, diversifizierte und unabhängige Zusammensetzung des Aufsichtsrats.

Im Rahmen einer Governance Roadshow im Herbst 2021 führte das Präsidium Gespräche mit Anlegern und Proxy-Advisors. Diesen ständigen Dialog mit unseren Investoren erachten wir als sehr wichtig und wir wollen ihn auch in Zukunft fortsetzen.

Aktive Rolle

In unserer Funktion als Aufsichtsrat haben wir die IMMOFINANZ und ihren Vorstand bei allen Vorhaben begleitet und unterstützt, eine aktive Rolle als Sparringpartner des Vorstands eingenommen 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 2021 diskutierten Aufsichtsrat und Vorstand in 14 Sitzungen die wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie wesentliche Ereignisse und Maßnahmen – darunter auch die Übernahmeangebote. Der Aufsichtsrat steht dabei voll und ganz zu seiner Verantwortung. So betrug die Gesamtpräsenz der Kapitalvertreter 100%. Eine detaillierte Übersicht der individuellen Präsenzen ist dem Corporate-Governance-Bericht ab Seite 13 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 u. a. auf den strategiekonformen Ankäufen in Kroatien (Grundstücksankäufe für die Expansion der Retail Park Marke STOP SHOP) und Rumänien (Erwerb und Umbau des ehemaligen Bucharest Financial Plaza in ein hochwertiges und nachhaltiges myhive-Gebäude), dem hochprofitablen Verkauf des Cluster Produktionstechnik in Aachen, den Übernahmeangeboten von CPIPG und der S IMMO sowie auf der Prüfung, Diskussion und Genehmigung des Budgets für das Geschäftsjahr 2022.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im zurückliegenden Jahr haben Christian Böhm und Nick J. M. van Ommen ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat der IMMOFINANZ nach elf bzw. 13 Jahren auf eigenen Wunsch beendet und sich daher nicht der Wiederwahl im Rahmen der 28. ordentlichen Hauptversammlung gestellt. Im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich herzlich bei beiden Herren für ihre engagierte Arbeit und langjährige professionelle Begleitung der Gesellschaft. In der 28. ordentlichen Hauptversammlung wurden Dorothée Deuring, Gayatri Narayan, Michael Mendel und Stefan Gütter in den Aufsichtsrat gewählt. Michael Mendel fungierte neben Sven Bienert als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.

Die Aktionäre folgten damit dem Wahlvorschlag des Aufsichtsrats, der auf einem umfangreichen Auswahlverfahren gemeinsam mit externen Experten basierte. So wurde sichergestellt, dass der Aufsichtsrat stets über die notwendige, breitgefächerte Expertise verfügt und damit die Aufgaben im Unternehmens- und Aktionärsinteresse optimal erfüllt werden können. Der Auswahl- und Nominierungsprozess wurde vom renommierten externen Berater Korn Ferry, Zürich, begleitet.

Ende März 2022 und damit nach Ablauf des Berichtszeitraums hielt die IMMOFINANZ auf Verlangen des Mehrheitsaktionärs CPIPG eine außerordentliche Hauptversammlung ab, auf deren Tagesordnung Wahlen in den Aufsichtsrat standen. Dabei wurden Martin Němeček und Miroslava Greštiaková in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Hinblick auf die von CPIPG erlangte Mehrheitsbeteiligung an der IMMOFINANZ erklärten die Aufsichtsratsmitglieder Bettina Breiteneder, Sven Bienert, Michael Mendel und Dorothée Deuring, ihre Mandate als Mitglieder des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ zur Verfügung zu stellen und legten mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung ihre Funktionen nieder. Im Namen des Aufsichtsrats bedanke ich mich bei den Damen und Herren für die professionelle Arbeit und Unterstützung der IMMOFINANZ.

Der Aufsichtsrat setzt sich seit 31. März somit aus den Kapitalvertretern Miroslava Greštiaková (Vorsitzende), Martin Němeček (stellvertretender Vorsitzender), Gayatri Narayan und Stefan Gütter zusammen.

Veränderungen im Vorstand

Im Juni 2021 schied Ronny Pecik nach dem Verkauf seines Geschäftsanteils an der RPPK Immo GmbH aus dem Vorstand aus. Ronny Pecik war mit seiner langjährigen Erfahrung in Vorstands- und Aufsichtsratspositionen eine wertvolle Unterstützung in herausfordernden Zeiten.

Die Agenden von Ronny Pecik wurden von den beiden Vorstandsmitgliedern Dietmar Reindl und Stefan Schönauer übernommen.

Tätigkeitsschwerpunkte der Ausschüsse

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

Insgesamt fanden sieben Ausschusssitzungen statt, wobei die Gesamtpräsenz bei 100% lag. Die Aufgaben der Ausschüsse, die Zusammensetzung und die individuellen Präsenzen der Mitglieder sind auf der Unternehmens-Website sowie im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 12 nachzulesen.

Der Prüfungsausschuss tagte im zurückliegenden Jahr viermal. Neben der eingehenden Erörterung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2020 wurden der Risikobericht 2020 sowie der Jahresbericht über die Revisionsprüfungen 2021 und die Revisionsplanung 2022 diskutiert.

Der Personal- und Nominierungsausschuss widmete sich in seinen insgesamt vier Sitzungen dem Auswahl- und Nominierungsprozess für die Wahlen in den Aufsichtsrat sowie dem Vergütungsbericht, der erstmals der Hauptversammlung vorgelegt wurde. Des Weiteren erfolgte die Auflösung des Vorstandsvertrags mit Ronny Pecik. Mit dem Ziel der bestmöglichen Besetzung aller Vorstandspositionen in der IMMOFINANZ evaluiert der Personal- und Nominierungsausschuss dieses Thema in Abwägung der bestehenden Interessen der IMMOFINANZ, der Kompetenzprofile und aktuellen Konstellationen laufend.

Aufgabe des Strategieausschusses ist vor allem die laufende Diskussion von Strategie und Unternehmensausrichtung sowie die Beratung des Vorstands bei deren Festlegung. Diese Aufgaben inklusive ESG-Themen wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufichtsrat wahrgenommen. Mit der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung 2021 wurde der Strategieausschuss auch formell um ESG-Agenden erweitert. Die Beschlussfassung zur überarbeiteten Geschäftsordnung des Aufsichtsrats insbesondere zur Ausgestaltung und Aufgabenverteilung zu ESG erfolgte in der Sitzung vom 29. November 2021.

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 2021

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 31. Dezember 2021 samt Lagebericht sowie der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 19. Oktober 2021 bestellten Abschlussprüfer, der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (Seiten 213–218).

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 2021 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Konzernabschluss zum

31. Dezember 2021 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.

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. Die IMMOFINANZ hat die Pandemie sehr gut gemeistert und mit starken Zahlen die Nachhaltigkeit ihres Geschäftsmodells bewiesen, ist sehr solide aufgestellt und verfügt über eine konservative Kapital- und Finanzierungsstruktur.

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

Wien, am 20. April 2022

Miroslava Greštiaková

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 2021 – ausgenommen der nachfolgenden temporären Abweichung – vollumfänglich eingehalten.

Temporäre Abweichung von C-Regel 16

Gemäß C-Regel 16 hat der Vorstand einen Vorsitzenden. Diese Bestimmung wird seit dem Rücktritt von Ronny Pecik als Vorstandsvorsitzender mit Wirkung vom 29. Juni 2021 nicht eingehalten. Der Aufsichtsrat befand die Bestellung eines Vorstandsvorsitzenden nach dem Ausscheiden von Ronny Pecik als nicht erforderlich, da die Gesellschaft durch das langjährig tätige und sehr erfahrene Vorstandsteam äußerst gut positioniert ist. Mit dem Ziel der bestmöglichen Besetzung aller Vorstandsposten in der IMMOFINANZ evaluiert der Personal- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats dieses Thema in Abwägung der bestehenden Interessen der IMMOFINANZ, der Kompetenzprofile und der aktuellen Konstellationen laufend.

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 (www.corporate-governance.at) abrufbar.

Der Vorstand



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, Group Marketing & Brand Management, Group Corporate Communications & Public Relations, Group ESG und Group People & Culture. Zudem fungiert Dietmar Reindl unter anderem als Geschäftsführer des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA.



Mag. Stefan Schönauer, Bakk., 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 & Tax, Group Legal, Group Procurement & IT und Group Internal Audit sowie Group Risk & Process Management verantwortlich. Stefan Schönauer fungiert zudem unter anderem als Geschäftsführer des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA.

Ronny Pecik, Vorsitzender des Vorstands

- Mitglied des Vorstands bis 29.6.2021
- Geboren 1962

Ronny Pecik schied nach dem Verkauf der ihm zurechenbaren Aktien an der IMMOFINANZ per 29. Juni 2021 als Vorstandsmitglied aus. Seine Verantwortungsbereiche wurden von Dietmar Reindl und von Stefan Schönauer übernommen.

Der Aufsichtsrat



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

- Erstbestellung 2019
- Ende der Funktionsperiode 2023¹
- Geboren 1970

Erfahrung: langjährige Management-
erfahrung in den Bereichen Real Estate,
CEO, Aufsichtsratsagenden,
Finance, Accounting/Audit, 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

Bettina Breiteneder legte ihr Mandat
mit Ablauf der außerordentlichen
Hauptversammlung am 31. März 2022
nieder.³



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, ESG, Finance,
Accounting/Audit, 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

Sven Bienert legte sein Mandat mit Ab-
lauf der außerordentlichen Hauptver-
sammlung am 31. März 2022 nieder.³



Dkfm. Michael Mendel, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 19. Oktober 2021

- Erstbestellung 2021
- Ende der Funktionsperiode 2024²
- Geboren 1957

Erfahrung: umfangreiche Expertise in
den Bereichen Capital Markets, CEO,
Aufsichtsratsagenden, Finance,
Accounting/Audit und Corporate
Governance

Weitere Mandate:

Mitglied des Aufsichtsrats bei:
COFAG-COVID-19 Finanzierungsagen-
tur des Bundes GmbH
Bausparkasse Wüstenrot AG
HETA Asset Resolution AG (Vorsitzen-
der des Aufsichtsrats)
ECCM Bank plc, Malta (im Besitz einer
österreichischen Unternehmerfamilie)

Michael Mendel legte sein Mandat mit Ab-
lauf der außerordentlichen Hauptver-
sammlung am 31. März 2022 nieder.³

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 2024 beschließt (32. o. HV 2025)

³ Weitere Einzelheiten sind dem Bericht des Aufsichtsrats zu entnehmen.



**Dorothee Deuring, MSc,
Mitglied des Aufsichtsrats
seit 19. Oktober 2021**

- Erstbestellung 2021
- Ende der Funktionsperiode 2024¹
- Geboren 1968

Erfahrung: umfangreiche Expertise in den Bereichen Capital Markets, CEO, Compliance, Finance, Accounting/Audit, Corporate Governance und Nachhaltigkeit

Weitere Mandate:

AXPO HOLDING AG, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats und Audit Committee)
ELEMENTIS PLC, UK (Member of the Board of Directors, Audit, Nomination and Remuneration Committee Member)
LONZA AG, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats, Audit Chair)

Dorothee Deuring legte ihr Mandat mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. März 2022 nieder.²



**Gayatri Narayan, BA,
Mitglied des Aufsichtsrats
seit 19. Oktober 2021**

- Erstbestellung 2021
- Ende der Funktionsperiode 2024¹
- Geboren 1986

Erfahrung: umfangreiche Expertise in den Bereichen Capital Markets, Finance sowie Digitalisierung und ESG

Weitere Mandate: keine



**Mag. Stefan Gütter,
Mitglied des Aufsichtsrats
seit 19. Oktober 2021**

- Erstbestellung 2021
- Ende der Funktionsperiode 2024¹
- Geboren 1968

Erfahrung: umfangreiche Expertise in den Bereichen Capital Markets, CEO, Finance, Accounting/Audit und Corporate Governance

Weitere Mandate: keine

¹ Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt (32. o. HV 2025)

² Weitere Einzelheiten sind dem Bericht des Aufsichtsrats zu entnehmen.



**Werner Ertelthaler,
Mitglied des Aufsichtsrats**

- Erstbestellung 2021
- Geboren 1987

Erfahrung: in der IMMOFINANZ aktuell tätig als System Specialist Consolidation

Delegierter des Betriebsrats der IMMOFINANZ

Da Arbeitnehmervertreter auf unbestimmte Dauer entsendet



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

- Erstbestellung 2014
- Geboren 1979

Erfahrung: in der IMMOFINANZ aktuell tätig als Risiko- und Research Manager sowie vormals als Senior Controller

Delegierter des Betriebsrats der IMMOFINANZ

Da Arbeitnehmervertreter auf unbestimmte Dauer entsendet



**Mag. Rita Macskasi-Temesvary,
Mitglied des Aufsichtsrats**

- Erstbestellung 2021
- Geboren 1985

Erfahrung: in der IMMOFINANZ aktuell tätig als Development Manager

Delegierte des Betriebsrats der IMMOFINANZ

Da Arbeitnehmervertreterin auf unbestimmte Dauer entsendet

Ende der Funktionsperiode 2021

**Nick J. M. van Ommen,
MBA FRICS
Mitglied des Aufsichtsrats
bis 19. Oktober 2021**

- 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 N.V., Niederlande
Allianz Benelux SA, Belgien

**Mag. Christian Böhm,
stellvertretender
Vorsitzender des
Aufsichtsrats bis
19. Oktober 2021**

- Erstbestellung 2010
- Ende der Funktionsperiode 2020¹
- Geboren 1958

Erfahrung: langjährige Management- erfahrung im Finanz- und Versicherungsbereich (Pensionskassen), umfangreiche ESG-Erfahrung

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

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats und Präsenzen**Mitglieder in den Ausschüssen des Aufsichtsrats**

Prüfungs- und Bewertungsausschuss	Strategie- und ESG-Ausschuss	Personal- und Nominierungsausschuss
Dorothee Deuring , Vorsitzende (seit 19. Oktober 2021), Finanzexpertin	Sven Bienert , Vorsitzender	Bettina Breiteneder , Vorsitzende
Stefan Gütter , Stellvertreter (seit 19. Oktober 2021), Finanzexperte	Bettina Breiteneder , Stellvertreterin (seit 19. Oktober 2021)	Sven Bienert , Stellvertreter
Sven Bienert , Stellvertreter (bis 19. Oktober 2021)	Dorothee Deuring , (seit 19. Oktober 2021)	Gayatri Narayan (seit 19. Oktober 2021)
Michael Mendel , (seit 19. Oktober 2021), Finanzexperte	Michael Mendel , (seit 19. Oktober 2021)	Michael Mendel , (seit 19. Oktober 2021)
Christian Böhm , Vorsitzender (bis 19. Oktober 2021), Finanzexperte	Stefan Gütter , (seit 19. Oktober 2021)	Christian Böhm (bis 19. Oktober 2021)
Philipp Obermair	Nick J.M. van Ommen , Stellvertreter (bis 19. Oktober 2021)	
Rita Macskasi-Temesvary (seit 19. Oktober 2021)	Christian Böhm (bis 19. Oktober 2021)	
Werner Ertelthaler (seit 19. Oktober 2021)	Philipp Obermair	
	Rita Macskasi-Temesvary (seit 19. Oktober 2021)	
	Werner Ertelthaler (seit 19. Oktober 2021)	

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 2021 aus vier von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern (Kapitalvertretern) und einem vom Betriebsrat entsandten Mitglied zusammen. Die Kapitalvertreter Christian Böhm und Nick J. M. van Ommen traten in der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Oktober 2021 auf eigenen Wunsch nicht zur Wiederwahl an. Nach der Wahl von vier neuen Mitgliedern bestand der Aufsichtsrat zum Abschlussstichtag aus sechs Kapitalvertretern und drei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2021 fanden 14 Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Die Präsenz der Kapitalvertreter lag bei 100%. Zusammen mit den acht Sitzungen der einzelnen Ausschüsse betrug die Gesamtpräsenz ebenfalls 100%.

Name	Mitglied seit	Sitzungsteilnahme								Gesamtpräsenz in %	
		Sitzungen (Plenum)	in %	Prüfungs- und Bewertungsausschuss	in %	Strategie- und ESG-Ausschuss	in %	Personal- und Nominierungsausschuss	in %		Gesamtpräsenz
Sitzungen/Jahr		14		4		1		3		22	
Bettina Breiteneder, Vorsitzende	2019	14/14	100	4/4	100	1/1	100	3/3	100	22	100
Christian Böhm (bis 19. Oktober 2021)	2010	9/9	100	3/3	100			3/3	100	15	100
Sven Bienert, Stellvertreter	2019	14/14	100	4/4	100	1/1	100	3/3	100	22	100
Nick van Ommen (bis 19. Oktober 2021)	2008	9/9	100	3/3	100					12	100
Dorothee Deuring (seit 19. Oktober 2021)	2021	5/5	100	1/1	100	1/1	100			7	100
Gayatri Narayan (seit 19. Oktober 2021)	2021	5/5	100	1/1	100					6	100
Michael Mendel, Stellvertreter (seit 19. Oktober 2021)	2021	5/5	100	1/1	100	1/1	100			7	100
Stefan Gütter (seit 19. Oktober 2021)	2021	5/5	100	1/1	100	1/1	100			7	100
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme		66/66	100	18/18	100	5/5	100	9/9	100	98/98	100

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. Dorothee Deuring übernahm am 19. Oktober 2021 den Vorsitz im Prüfungs- und Bewertungsausschuss von Christian Böhm, der aus dem Aufsichtsrat ausschied. Dorothee Deuring, Stefan Gütter und Michael Mendel fungieren aufgrund ihrer Erfahrungen und Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen als Finanzexperten des Prüfungs- und Bewertungsausschusses. Die Ausschussmitglieder sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut. Im Geschäftsjahr 2021 tagte der Prüfungs- und Bewertungsausschuss viermal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter im Ausschuss belief sich auf 100%.

Strategie- und ESG-Ausschuss

Aufgabe des Strategie- und ESG-Ausschusses ist vor allem die laufende Diskussion von Strategie und Unternehmensausrichtung, bei denen die Themen Umwelt sowie Nachhaltigkeit, Soziales und Governance (ESG) ein integraler Bestandteil sind. Bis zur formalen Erweiterung der Aufgaben des Strategieausschusses um ESG-Agenden im Oktober 2021 wurden diese Aufgaben im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufichtsrat wahrgenommen. Die Anwesenheitsquote der Ausschusssitzung im November 2021 belief sich auf 100%.

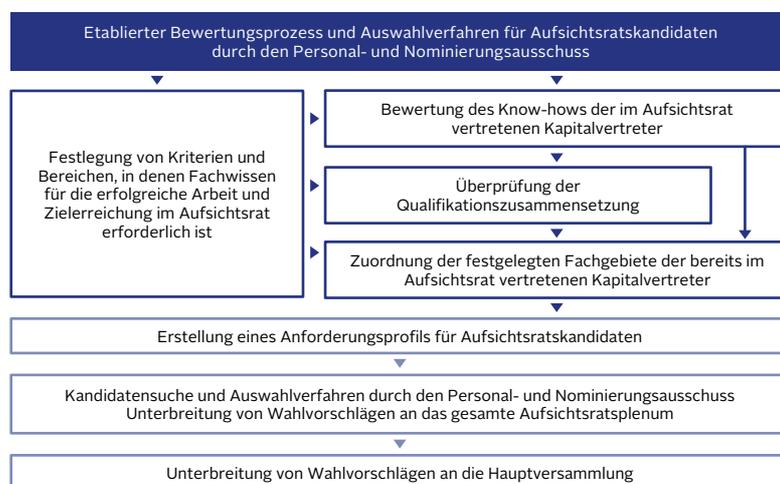
Personal- und Nominierungsausschuss

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 2021 tagte der Ausschuss dreimal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter belief sich auf 100%.

Gov-Select, GRI 102-24

Nachfolgeregelung für den Aufsichtsrat

Um eine bestmögliche Nachfolgeregelung im Aufsichtsrat sicherzustellen, wird auf einen etablierten Auswahlprozess für künftige Kandidaten zurückgegriffen. Dieser ist in der nachstehenden Grafik im Überblick dargestellt:



Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

Die Nominierungen für die am 19. Oktober 2021 zur Aufsichtsratswahl vorgeschlagenen Kandidatinnen und Kandidaten resultierten aus einem umfangreichen Auswahlverfahren, das gemeinsam mit externen Experten anhand einer Skills-Matrix für den Aufsichtsrat erfolgte. So wurde sichergestellt, dass der Aufsichtsrat stets über die notwendige, breitgefächerte Expertise verfügt, um die Aufgaben im Unternehmens- und Aktionärsinteressen optimal erfüllen zu können.

Der Auswahl- und Nominierungsprozess wurde vom renommierten externen Berater Korn Ferry, Zürich, begleitet. Die Details zum Auswahlprozess und zur Skills-Matrix können den Unterlagen zur 28. ordentlichen Hauptversammlung auf der Unternehmens-Website entnommen werden. Bei der Auswahl wurde besonderes Augenmerk auf Diversität sowie auf die Kompetenzen Capital Markets, Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Marketing und auf die geografische Expertise, vor allem auch hinsichtlich Osteuropa, gelegt.

Mit der Bestellung der nominierten Kandidaten erfüllt der Aufsichtsrat mit gleich vielen Frauen und Männern unter den Kapitalvertretern die volle Gender-Diversität und weist damit eine der höchsten Diversitätsquoten unter den Gesellschaften des österreichischen Leitindex ATX auf.

	Sektorales Know-how				Funktionales Know-how					Governance-Know-how		GEO	
	Immobilien	Kapitalmärkte	Versicherungswesen	Finance	CEO/Management/ Bereichsleitung	Compliance/ Rechtswesen	Personalwesen	Buchhaltung/ Rechnungsprüfung	Marketing	Digitales/ Nachhaltigkeit	Aufsichtsrats- mitglied		Governance (Unternehmen)
Bettina Breiteneder (Vorsitz)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Sven Bienert	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Michael Mendel	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Dorothee Deuring	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Gayatri Narayan	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Stefan Gütter	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE

● Kernkompetenz ● Sekundärkompetenz ● Tertiär-/keine offensichtliche Kompetenz WE Westeuropa EE Osteuropa

Umfassende ESG-Kompetenz im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat räumt dem Themenbereich ESG im Rahmen der Unternehmensstrategie der IMMOFINANZ einen sehr hohen Stellenwert ein. Dies spiegelt sich auch in den entsprechenden Kompetenzen des Aufsichtsrats wider. Mit Sven Bienert fungierte einer der führenden ESG-Experten Europas im Geschäftsjahr 2021 als Vorsitzender des ESG-Ausschusses der IMMOFINANZ. Sven Bienert steht unter anderem seit April 2010 dem Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IRE|BS Institut der Universität Regensburg vor. Darüber hinaus leitete er die CRREM-Initiative, mit deren Instrumenten erstmals wissenschaftlich fundierte Dekarbonisierungspfade für den weltweiten Immobiliensektor hergeleitet wurden und deren Zielerreichung mithilfe einer Steuerungssoftware unterstützt werden kann. Damit wurde ein wichtiger Standard zur Messung von Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor und der Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien etabliert, der mittlerweile weltweit anerkannt ist und von führenden Marktteilnehmern angewendet wird. Sven Bienert ist außerdem Vorstandsmitglied in unterschiedlichen Branchenverbänden mit Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Bezug – darunter im Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) – und in Gremien wie dem Beirat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e. V.). Darüber hinaus ist er Vertreter im ZIA-Nachhaltigkeitsbeirat.

Gov-Board, GRI 102-22

Aktienbesitz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder per 31. Dezember 2021

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
Dietmar Reindl	7.515
Stefan Schönauer	15.000
Bettina Breiteneder	50.400
Philipp Obermair	150

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 (bis 19. Oktober 2021) 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 2021 geleisteten Beiträge belaufen sich auf EUR 189.615,00.

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, Lebensgefährte, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

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 2021 waren in Führungspositionen 33,9% (2020: 27,66%) Frauen tätig. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug 61,4% (2020: 59,69%). Dem Vorstand gehört derzeit keine Frau an. Den Vorsitz im Aufsichtsrat führt Bettina Breiteneder, weitere Mitglieder sind Dorothee Deuring und Gayatri Narayan, womit der weibliche Anteil der Kapitalvertreter auf 50% (2020: 25%) bzw. des Gesamtaufwandsrats auf 44,0% (2020: 20%) deutlich stieg. 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, wie sich auch in den Nominierungsvorschlägen für die Wahlen in den Aufsichtsrat im Rahmen der 28. ordentlichen Hauptversammlung widerspiegelte. Die Gesellschaft hält es jedoch nicht für zweckmäßig und zielführend, sich an ein Diversitätskonzept mit abstrakt definierten Zielen für Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen zu binden.

Gov-Select, 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 2021 ergab keine Beanstandungen.

Wien, am 20. April 2022

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



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 2021 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 2021).

Im Jahr 2021 verbuchte der europäische Gewerbeimmobilienmarkt mit einem Transaktionsvolumen von EUR 358,8 Mrd. (2020: EUR 276,6 Mrd.) einen neuen Rekordwert. Dieser Anstieg um mehr als 25% im Vergleich zum Vorjahr wurde von neuen Rekordvolumina in Deutschland, Schweden und Norwegen getragen. In Deutschland trug dazu vor allem die Übernahme von Deutsche Wohnen durch Vonovia bei. Unter den Assetklassen verbuchte der Bürobereich mit einem Zuwachs von rund 16% auf EUR 43,6 Mrd. den Hauptanteil für sich, dicht gefolgt von Wohnimmobilien mit einem Plus von rund 42% auf EUR 40,5 Mrd. Mit Zuwächsen von rund 48% auf ein Volumen von EUR 22,3 Mrd. verdrängten Logistik- und Industrieliegenschaften den Bereich Einzelhandelsimmobilien vom dritten Platz. Bei letzteren sank das Volumen um rund 11% auf EUR 13,1 Mrd. Hervorzuheben ist hier die Erholung im von der Pandemie besonders betroffenen Hotelsektor, der ein Wachstum des Transaktionsvolumens um rund 70% auf EUR 5,8 Mrd. erzielte.

In sämtlichen Märkten zeigt sich, dass Nachhaltigkeitsthemen bei Investoren, Mietern und in der Öffentlichkeit eine breitere Beachtung finden. Ein ESG-Audit von Immobilien ist mittlerweile ein wesentlicher Bestandteil größerer Ankaufprozesse. Auch wenn die für nachhaltige Immobilien zu erzielenden Prämien nach wie vor schwer zu beziffern sind, wird eine glaubwürdige ESG-Politik für viele Investoren zu einem entscheidenden Faktor.

Die nachfolgend angeführten Schätzungen für das Wirtschaftswachstum der einzelnen Länder in den Jahren 2022 und 2023 basieren auf Daten, die vor Beginn von Russlands kriegerischem Angriff auf die Ukraine bzw. vor der Verhängung von Sanktionen gegen Russland erhoben wurden. Die wirtschaftlichen Folgen des Kriegs sind derzeit noch nicht abschätzbar und könnten zu einer deutlichen Revision der positiven Wirtschaftsaussichten führen.

Österreich

Österreich verzeichnete im abgelaufenen Jahr eine starke wirtschaftliche Erholung. Trotz pandemiebedingter Einschränkungen in der ersten Jahreshälfte war das BIP per Jahresende um 5,4% gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Auch für 2022 rechnen Experten mit einer kräftigen Steigerung von 4,9%, für 2023 wird ein gemäßigeres Wachstum von 1,9% prognostiziert. Getrieben von steigenden Energiepreisen erreichte die Inflationsrate in Österreich mit 3,8% einen sehr hohen Stand (2020: 1,0%). In den kommenden beiden Jahren soll die Teuerung laut Prognosen aber wieder leicht zurückgehen: 2022 auf 2,5% und im Jahr 2023 bis auf 2,0%. Die Arbeitslosigkeit lag Ende Dezember 2021 bei 4,9% und war damit deutlich niedriger als noch im Vorjahr (2020: 6,9%). Dieser Trend dürfte sich auch heuer fortsetzen, sodass die Arbeitslosenquote auf 4,6% und im Jahr 2023 auf 4,5% zurückgehen soll.

Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 4,3 Mrd. (2020: EUR 3,3 Mrd.) legte der österreichische Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 25% zu. Generiert wurde dieses Umsatzvolumen vor allem in den Bereichen Wohnen und Büro. Die Spitzenrenditen im Bürobereich setzten ihren Trend der vergangenen Jahre fort und sanken geringfügig auf 3,2% (2020: 3,35%).

BÜRO

Wien verfügte Ende 2021 über moderne Büroflächen von 11,4 Mio. m². Mit einer Vermietungsaktivität von 169.000 m² (2020: 205.000 m²) verzeichnete der Wiener Büromarkt das schwächste Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen. Aufgrund der Covid-19-Pandemie zeigten sich Unternehmen im Hinblick auf Neuflächen zurückhaltend. Dank geringer Fertigstellungen von nur 73.000 m² (2020: 121.000 m²) sank die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr weiter leicht auf 4,3% (2020: 4,4%). Die Spitzenmieten erreichten EUR 26,0/m²/Monat, die Durchschnittsmieten lagen zwischen EUR 13,5 und EUR 18,0/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Die Einzelhandelsflächen in Österreich beliefen sich zum Jahresende 2021 auf 13,8 Mio. m². Auch das Jahr 2021 war von der Pandemie und deren Auswirkungen auf den Einzelhandel geprägt. Fachmarktzentren zeigten sich krisenresistent: Die Spitzenmieten stiegen auf EUR 15,0/m²/Monat und die Spitzenrenditen sanken auf 5,0% (2020: 5,2%).

Deutschland

Die Lockerung von pandemiebedingten Einschränkungen ließ in Deutschland den privaten Konsum wieder anspringen, wodurch die Wirtschaft im letzten Quartal 2021 um 1,4% (Gesamtjahr 2020: -3,9%) gegenüber dem Vorjahreszeitraum wuchs. Für 2021 wird ein Anstieg des BIP im Jahresvergleich von 2,7% prognostiziert. Jedoch belasten Lieferkettenprobleme in der herstellenden Industrie die Erholung der Volkswirtschaft. Während das BIP 2022 noch um 4,6% wachsen dürfte, könnte es 2023 auf ein Plus von 1,7% zurückgehen. Aufgrund stark steigender Energiepreise erreichte die Inflation im Dezember 5,7% (2020: -0,7%). Sie soll heuer noch deutlich über 2% liegen und erst wieder 2023 die 2-Prozent-Schwelle unterschreiten. Im deutschen Arbeitsmarkt zeichnete sich eine positive Entwicklung ab: Die Arbeitslosenquote lag am Jahresende nur noch bei 3,2% (2020: 4,0%). Für die beiden kommenden Jahre wird mit einem weiteren Rückgang gerechnet.

Mit einem Volumen von EUR 64,1 Mrd. (2020: EUR 59,7 Mrd.) verzeichnete der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt trotz zahlreicher Störfaktoren (Pandemie, Lieferkettenprobleme etc.) einen Zuwachs von mehr als 7%. Büroimmobilien erwiesen sich mit einem Anteil von rund 48% bzw. EUR 30,7 Mrd. einmal mehr als das Schwerk Gewicht im Transaktionsmarkt, gefolgt von Logistikimmobilien mit ca. 15% bzw. EUR 9,9 Mrd. und Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von knapp 14% bzw. EUR 8,7 Mrd. Der Rückgang der Spitzenrenditen im Büro- und Logistikbereich setzte sich 2021 fort. Eine geringe Anzahl von Premiumobjekten stand einer anhaltend hohen Nachfrage gegenüber. In Berlin sanken die Spitzenrenditen auf 2,4%, in München auf 2,5% und in Düsseldorf auf 2,75% nach 2,9% im Vorjahr. Das Transaktionsvolumen in Düsseldorf ließ nach vier starken Jahren auf EUR 2,4 Mrd. (2020: EUR 3,6 Mrd.) nach.

BÜRO

Düsseldorf bot per Jahresende 2021 insgesamt 9,7 Mio. m² an moderner Bürofläche. Die Vermietungsleistung zog im abgelaufenen Jahr auf 314.000 m² (2020: 275.000 m²) an. Die Flächen in Bau bewegten sich mit 218.000 m² auf einem ähnlichen Niveau wie 2020 (249.000 m²). Der Leerstand stieg auf 9,2% (2020: 8,8%). Die Spitzenrendite sank dank anhaltender Nachfrage auf 2,75% nach 2,9% im Vorjahr. Die Spitzenmieten blieben mit EUR 28,5/m²/Monat stabil, während die Durchschnittsmieten auf EUR 16,5/m²/Monat zulegten (2020: EUR 15,4/m²/Monat).



Rumänien

Nach der Rezession im Jahr 2020 konnte die rumänische Wirtschaft 2021 ihr Vorkrisenniveau überschreiten. Im 4. Quartal wuchs das BIP im Jahresvergleich um 2,7% (2020: -2,0%). Dank der hohen Konsumneigung rumänischer Privathaushalte und eines öffentlichen Investitionsprogramms zur Abfederung der Pandemieauswirkungen wird für dieses Jahr ein Wachstum von 5,1% und für 2023 ein Wachstum von 5,2% prognostiziert. Die Inflationsrate erreichte zum Jahresende 2021 aufgrund steigender Energiepreise 6,7% (2020: 1,8%). Für das heurige Jahr wird nur mit einer geringen Entspannung gerechnet, erst 2023 soll die Inflation wieder auf 2,9% sinken. Die Arbeitslosenrate lag Ende Dezember bei 5,4% (2020: 6,4%). Es wird erwartet, dass sich dieser Rückgang heuer auf 4,8% und 2023 auf 4,5% fortsetzt.

Der rumänische Gewerbeimmobilienmarkt erreichte 2021 ein Transaktionsvolumen von EUR 920,1 Mio. und lag damit um rund 56% über dem Vorjahreswert von EUR 589,0 Mio. Der größte Teil entfiel auf das Bürosegment, dessen Dominanz mit einem Anteil von rund 45% bzw. einem Volumen von knapp über EUR 400 Mio. allerdings deutlich nachließ. Fast ein Drittel des Transaktionsvolumens entfiel auf Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Volumen von über EUR 270 Mio. An dritter Stelle standen Einzelhandelsimmobilien, die mit einem Anteil von rund 19% ihr Volumen auf ca. EUR 175 Mio. steigerten. Die Spitzenrenditen bei Shopping Centern blieben unverändert bei 7,0% (2020: 7,0%), während jene von Büroimmobilien leicht auf 6,75% zurückgingen (2020: 7,0%).

BÜRO

Der Bukarester Büromarkt verfügte zum Ende des Jahres über 3,2 Mio. m² moderne Flächen. Die Fertigstellungen erreichten 2021 rund 245.800 m² (2020: 155.200 m²). Derzeit befinden sich weitere Flächen im Umfang von 153.700 m² in Bau. Die Vermietungsleistung lag bei 280.500 m² (2020: 242.600 m²), was einem Anstieg um rund 16% entspricht, und die Leerstandsrate stieg bis Jahresende auf 13,1% (2020: 12,4%). Das Mietniveau für Objekte in guten Lagen entwickelte sich stabil. Die Spitzenmieten im Zentrum Bukarests stiegen leicht auf EUR 18,75/m²/Monat, die aktuelle Durchschnittsmiete liegt bei EUR 17,0/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Im abgelaufenen Jahr wurden in Rumänien 103.000 m² (2020: 139.000 m²) an neuen Einzelhandelsobjekten fertiggestellt. Damit verfügt das Land über insgesamt 4,0 Mio. m² moderne Retail-Flächen. Der Anteil an Fachmarktflächen stieg auf rund 37%. Derzeit befinden sich weitere 235.000 m² (2020: 459.000 m²) an Einzelhandelsflächen in Bau, wovon 86% auf Fachmarktkonzepte entfallen. Das Mietniveau entwickelte sich 2021 stabil, die Spitzenmieten von Shopping Centern erzielten EUR 70,0/m²/Monat, jene von Retail Parks EUR 8,0 bis EUR 15,0/m²/Monat.

Polen

Die polnische Wirtschaft konnte im abgelaufenen Jahr bereits an das Vorkrisenniveau anschließen und erreichte ein Wachstum von 7,7%. Trotz stark steigender Preise dürfte sie dank einer rückläufigen Sparquote und steigender öffentlicher Investitionen auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau wachsen. Für das heurige Jahr wird ein Anstieg des BIP von 5,2% prognostiziert, bevor es 2023 auf 4,4% zurückgehen dürfte. Die Inflationsrate erreichte per Jahresende 8,0% (2020: 3,4%) im Vergleich zum Vorjahr. Mit 5,2% soll die Inflation auch heuer noch hoch bleiben und erst im kommenden Jahr auf 2,6% sinken. Die Arbeitslosenquote verbesserte sich leicht auf 2,9% (2020: 3,4%). Dieser Trend dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen.

Im polnischen Gewerbeimmobilienmarkt wurden im abgelaufenen Jahr Immobilien im Wert von EUR 5,71 Mrd. (2020: EUR 5,3 Mrd.) umgesetzt. Damit konnte das Ergebnis aus 2020 um rund 7% übertroffen werden. Wie auch bereits im Jahr zuvor bildeten Industrie- und Logistikimmobilien die volumenstärkste Assetklasse mit EUR 2,9 Mrd. (2020: EUR 2,6 Mrd.) und einem Marktanteil von rund 52%. Auf Platz zwei folgten Büroimmobilien, deren Volumen auf ca. 29% bzw. EUR 1,7 Mrd. (2020: ca. 38% bzw. EUR 2,0 Mrd.) zurückging. Das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien stieg leicht auf ca. EUR 898 Mio. (2020: EUR 658 Mio.) bzw. rund 16%. Die Renditen für Büroimmobilien sanken geringfügig auf 4,5% (2020: 4,6%), für Einzelhandelsimmobilien blieben sie unverändert bei 5,75%.

BÜRO

2021 wurden am Warschauer Büromarkt 324.600 m² (2020: 314.000 m²) an Büroflächen fertiggestellt. Das gesamte Angebot erreichte damit 6,0 Mio. m². Weitere 330.000 m² befinden sich derzeit in Bau und sollen größtenteils 2022 auf den Markt kommen. Die Vermietungsleistung stieg im abgelaufenen Jahr um rund 6% auf 646.500 m² (2020: 608.000 m²). Die Leerstandrate erhöhte sich per Ende des Jahres auf 12,7% (2020: 9,9%) und die Spitzenmieten im Zentrum Warschaus stiegen leicht auf EUR 25,5/m²/Monat. Die Mieten liegen für Büroobjekte der Klasse A in einer Bandbreite von EUR 13,0 bis EUR 24,0/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Das Angebot an Einzelhandelsflächen wuchs im abgelaufenen Jahr um 300.000 m², wobei eine Zunahme im krisenresistenten Fachmarktbereich festzustellen war. Damit verfügt Polen aktuell über moderne Einzelhandelsflächen im Ausmaß von 12,3 Mio. m². Weitere 300.000 m² befinden sich derzeit in Bau und sollen noch heuer fertiggestellt werden. Die Spitzenmieten in Fachmarktzentren entwickelten sich stabil und bewegten sich zwischen EUR 9,5 und EUR 12,0/m²/Monat.

Slowakei

Die slowakische Wirtschaft erholte sich im abgelaufenen Jahr von der pandemiebedingten Rezession. Allerdings beeinträchtigten Lieferkettenprobleme die wirtschaftliche Erholung des Landes. Belief sich das BIP-Wachstum per Ende 2021 auf 1,1% (2020: -2,3%), so wird für das heurige Jahr mit einem Anstieg von 5,3% gerechnet, der sich 2023 auf 4,3% leicht abschwächen dürfte. Die Inflation erreichte zum Jahresende 5,1% (2020: 1,6%), angetrieben von stark steigenden Energiekosten. Für 2022 wird mit 4,3% nur ein leichter Rückgang der Inflation erwartet, bevor 2023 mit 2,2% eine spürbare Erleichterung eintreten soll. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende bei 6,4% (2020: 7,1%). Für heuer wird eine stabile Entwicklung prognostiziert, 2023 soll die Quote auf 5,6% sinken.

Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Investmentmarkt der Slowakei stieg 2021 um rund 48% auf EUR 765 Mio. (2020: EUR 516 Mio.). Abweichend vom internationalen Trend bildeten Einzelhandelsimmobilien die gefragteste Assetklasse. Sie erreichten einen Marktanteil von rund 44% bzw. EUR 337 Mio. (2020: EUR 57 Mio.). Ähnlich hoch war die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien. Ihr Marktanteil lag bei rund 36% bzw. EUR 275 Mio. (2020: EUR 253 Mio.). Stark zurück ging die Nachfrage nach Büroimmobilien, die knapp 14% des Transaktionsvolumens für sich verbuchten und insgesamt EUR 107 Mio. (2020: EUR 191 Mio.) erreichten. Die Spitzenrenditen im Bereich Büro sanken leicht auf 5,25% (2020: 5,5%), für Einzelhandelsimmobilien blieben sie unverändert bei 6,0% und für Fachmarktzentren sanken sie auf 7,25%.

BÜRO

Moderne Büroimmobilien in Bratislava umfassten zum Jahresende eine Gesamtfläche von 1,99 Mio. m². Die Fertigstellungen erreichten 63.306 m². Rund 138.000 m² (2020: 200.000 m²) befinden sich aktuell in Bau, davon sollen 113.000 m² noch heuer auf den Markt kommen. Die Leerstandquote erhöhte sich auf 11,7% (2020: 11,1%) und die Vermietungsleistung erreichte 239.000 m². Sie stieg damit um rund 34% im Vergleich zum Vorjahr. Wenig Veränderung verzeichneten die Mieten: Bei einer Spitzenmiete von EUR 17,0/m²/Monat lagen die Mieten im Central Business District von Bratislava zwischen EUR 12,50 und EUR 15,50/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Die Einzelhandelsfläche in der Slowakei betrug zum Jahresende 2,39 Mio. m² (2020: 2,35 Mio. m²). Derzeit befinden sich 57.522 m² in Entwicklung (2020: 150.000 m²). Aufgrund der steigenden Inflationsrate stiegen auch die Mieten im abgelaufenen Jahr an. Die Spitzenrenditen für Shopping Center blieben mit 6,0% unverändert und sanken für Fachmärkte leicht auf 7,25%.

Tschechien

Die tschechische Wirtschaft konnte sich im abgelaufenen Jahr von der Covid-19-Pandemie erholen und erreichte im letzten Quartal ein BIP-Wachstum von 3,6% (2020: -5,3%). Aufgrund der starken industriellen Ausrichtung leidet das Land stärker als andere unter den globalen Lieferkettenproblemen. Für heuer wird ein Wachstum von 4,4% prognostiziert, bevor es 2023 auf 3,2% zurückgehen soll. Die Inflation erreichte aufgrund stark steigender Energiepreise zum Jahresende 5,4% (2020: 2,4%). Für dieses Jahr wird ein Rückgang auf 3,4% und für 2023 auf 2,3% prognostiziert. Die Erholung des Arbeitsmarkts erfolgte rasch. So war die Arbeitslosenquote per Jahresende auf 2,1% (2020: 3,2%) gesunken. Für die nächsten Jahre wird nur mehr mit leichten Rückgängen der Arbeitslosigkeit gerechnet.

Das Transaktionsvolumen bei tschechischen Immobilieninvestments sank im abgelaufenen Jahr um mehr als 30% auf EUR 1,9 Mrd. (2020: EUR 2,7 Mrd.) Die gefragteste Assetklasse waren Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Anteil von rund 44%, gefolgt von Bürogebäuden mit 26% und Einzelhandelsimmobilien mit 15%. Die Spitzenrenditen blieben unverändert bei 4,25% für Büroimmobilien und 5,75% für Einzelhandelsimmobilien.

BÜRO

Der Prager Büromarkt umfasste Ende des Jahres rund 3,7 Mio. m² an modernen Flächen. Die Fertigstellungen erreichten 2021 56.800 m². Weitere 195.200 m² (2020: 136.400 m²) befinden sich derzeit in Bau. Die Vermietungsleistung lag mit 387.100 m² um 16,0% über dem Vorjahreszeitraum. Die Leerstandrate erhöhte sich auf 7,8% (2020: 7,0%). Die Spitzenmieten stiegen auf EUR 24,0/m²/Monat, die Durchschnittsmieten in guten Lagen liegen zwischen EUR 16,0 und EUR 18,0/m²/Monat. Die Spitzenrenditen blieben mit 4,25% unverändert.

EINZELHANDEL

Der Bestand an Einzelhandelsflächen erhöhte sich 2021 um rund 45.200 m² und belief sich per Jahresende auf rund 2,5 Mio. m². Aktuell befinden sich 24.500 m² in Bau. Die Fachmärkte profitierten auch in Tschechien von einem durch die Pandemie veränderten Käuferverhalten. Die Spitzenmieten in Fachmärkten stiegen auf EUR 17,0/m²/Monat. Dies führte zu einem Rückgang der Spitzenrendite auf 6,0%. Die Spitzenrenditen für Shopping Center blieben im abgelaufenen Jahr unverändert bei 5,75%.

Ungarn

Die ungarische Wirtschaft setzte ihr robustes Wachstum im abgelaufenen Jahr fort. So stieg das BIP im 4. Quartal verglichen zur Vorjahresperiode um 7,1% (2020: -3,4%). Für dieses Jahr wird eine Verlangsamung des BIP-Wachstums auf 5,4% und im kommenden Jahr auf 3,2% prognostiziert. Steigende Preise für Güter und Löhne treiben die Inflation an, die zum Jahresende 7,4% erreichte (2020: 2,8%). Für heuer wird ein Rückgang auf 4,8% vorhergesagt, bevor sie 2023 auf 3,4% sinken soll. Die Arbeitslosigkeit betrug zum Jahresende 3,7% (2020: 4,2%) und dürfte heuer weiter auf 3,1% und 2023 auf 2,9% sinken.

Der ungarische Gewerbeimmobilienmarkt erreichte im abgelaufenen Jahr ein Volumen von EUR 1,17 Mrd. (2020: EUR 1,25 Mrd.), wobei lokale Investoren für rund 70% des Transaktionsvolumens verantwortlich zeichneten. Büroimmobilien waren mit rund 82% bzw. EUR 966 Mio. am stärksten gefragt. Danach verzeichneten Logistikimmobilien das größte Transaktionsvolumen, gefolgt von Hotels und Einzelhandelsimmobilien. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien blieben mit 5,25% stabil, für Einzelhandelsimmobilien stiegen sie auf 6,5% (2020: 6,0%).

BÜRO

Die Vermietungsleistung im Budapester Büromarkt erhöhte sich 2021 um rund 14% auf 365.800 m² (2020: 320.000 m²). Die Fertigstellungen betragen 44.500 m² (2020: 235.000 m²) und sollen 2022 auf rund 302.600 m² steigen. Der Leerstand lag bei 9,2% (2020: 9,1%). Die Durchschnittsmiete legte leicht auf EUR 13,6/m²/Monat zu. Die Spitzenmieten lagen zwischen EUR 24,0 und 25,0/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Die Fertigstellungen erreichten 2021 mit 55.000 m² einen zehnjährigen Höchststand, was allerdings primär auf die Eröffnung eines größeren Shopping Centers zurückzuführen ist. Für 2022 wird erwartet, dass der Fokus auf Refurbishments älterer Retail-Objekte liegen wird. Die Spitzenrenditen für Shopping Center stiegen auf 6,5% (2020: 6,0%). Wie auch in anderen Märkten zeigte sich eine Erholung bei Besucher- und Umsatzzahlen gegenüber dem Jahr 2020.

Adriatic

Die Adriatic-Region der IMMOFINANZ umfasste per Jahresende 2021 die Länder Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien. Sie verzeichnete im 2. Halbjahr eine starke wirtschaftliche Erholung. Das italienische BIP-Wachstum erreichte im 4. Quartal 6,4%. In den vorliegenden Zahlen für das 3. Quartal konnte Kroatien mit einem BIP-Wachstum von 15,5% einen beachtlichen Aufschwung verzeichnen. In Serbien erreichte es 7,7% und in Slowenien 5,0%. Die höchste Inflation verzeichnete Serbien mit 7,9% im Dezember. Hinsichtlich ihrer Inflationsraten lagen die EU-Mitgliedsstaaten Kroatien mit 5,2%, Slowenien mit 5,1% und Italien mit 4,2% auf ähnlichem Niveau. Die Arbeitslosenrate war in Serbien mit 10,7% am höchsten. In Italien betrug diese 9,0%, obwohl es sich hierbei um den nationalen Durchschnitt handelte und regional große Unterschiede verzeichnet wurden. In Kroatien erreichte die Arbeitslosigkeit im Dezember 7,0%, wobei aufgrund der hohen Beschäftigungsquote im Tourismus starke saisonale Effekte zu beobachten waren. Die niedrigste Arbeitslosenquote gab es in Slowenien mit 4,6% im Dezember 2021.

Unter den Gewerbeimmobilienmärkten in der Region ist der italienische Markt mit Abstand der bedeutendste. Dieser erreichte im abgelaufenen Jahr ein Volumen von EUR 10,4 Mrd. Die Spitzenrendite für Büros lag in Italien bei 2,9% und für Shopping Center bei 6,15%. Das Transaktionsvolumen im Bereich SEE ist im Vergleich geringer. Insgesamt wurden rund EUR 950 Mio. umgesetzt, wobei Serbien den Löwenanteil von rund EUR 580 Mio. für sich beanspruchen konnte. Auf Kroatien entfielen etwa EUR 238 Mio. In Serbien lagen die Spitzenrenditen einheitlich bei 8,0%, in Kroatien betragen jene für Einzelhandelsimmobilien 7,25% und für Büros 7,75% und in Slowenien lagen die Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien ebenfalls bei 7,25%.

Portfoliobericht

Innovation, Ertragsstärke und Krisenresistenz

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ war per Ende Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr auf EUR 5,2 Mrd. gestiegen (31. Dezember 2020: EUR 5,0 Mrd.). Die Portfoliostrategie des Konzerns basiert auf klar definierten Marken sowie flexiblen und innovativen Angeboten mit hoher Kundenorientierung. Damit erfüllt die IMMOFINANZ die Bedürfnisse von Mietern und Konsumenten im Einzelhandels- und von Mietern und deren Mitarbeitern im Bürobereich. Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2021 mit rund 95% (31. Dezember 2020: 96%) unverändert auf hohem Niveau. Die Einzelhandelsimmobilien der Marken STOP SHOP und VIVO! waren mit rund 99% so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich lag der Vermietungsgrad der Marke myhive im Jahr 2021 bei rund 91%.

Die Vermietungsleistung umfasste 2021 rund 427.500 m² und damit 22,0% der gesamten vermietbaren Fläche. Im Bürobereich wurde mit einer Vermietungsleistung von rund 150.000 m² sogar der Wert aus dem Vorkrisenjahr 2019 übertroffen.

Wartelisten für flexible myhive-Lösungen

Im Bürobereich verstärkte die Pandemie den Wunsch von Mietern nach höherer Flexibilität. Die IMMOFINANZ ist mit ihrem flexiblen myhive-Bürokonzept dafür ausgezeichnet positioniert und bietet Mietern eine hochwertige Büroausstattung mit Wohlfühlambiente und eine lebendige Community mit All-inclusive-Service. Mieter bezahlen nur jene Fläche, die sie tatsächlich benötigen, und können diese bei Bedarf kurzfristig anpassen. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Ausrollung dieser flexiblen myhive-Büroprodukte. Aktuell werden bereits an acht Standorten kurzfristig buchbare mycowork- und myconference-Flächen angeboten. Die Nachfrage entwickelt sich sehr gut, für einige Standorte gab es sogar bereits Wartelisten.

Im Einzelhandelsbereich waren aufgrund umfangreicher Covid-19-Eindämmungsmaßnahmen per Ende März 2021 noch rund 48% der vermieteten Einzelhandelsflächen der IMMOFINANZ temporär geschlossen. Die Lage verbesserte sich allerdings im Laufe des 2. und 3. Quartals deutlich, sodass Ende September keine pandemiebedingten Flächenschließungen mehr bestanden. Mit erneut steigenden Infektionszahlen im 4. Quartal erhöhte sich die Unsicherheit über die weitere Entwicklung in den Kernmärkten der IMMOFINANZ wieder. In Österreich trat mit 22. November 2021 abermals ein auf drei Wochen begrenzter Lockdown in Kraft, der zu vorübergehenden Einzelhandelsschließungen (ausgenommen Geschäfte für Güter des täglichen Bedarfs) führte. Allerdings waren Ende November nur noch rund 15% der Einzelhandelsfläche der IMMOFINANZ von temporären Schließungen betroffen, die danach schrittweise wieder geöffnet wurden.

Höhere Umsätze und stark erholte Besucherzahlen

Wie schon in vorangegangenen Coronawellen beobachtet worden war, erholten sich die Besucherzahlen der Fachmarktzentren nach Beendigung der Lockdowns sehr rasch. Die STOP SHOP Retail Parks profitierten dabei vom direkten Zugang zu den einzelnen Geschäften vom Parkplatz aus sowie von der Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs mit einem Schwerpunkt im günstigen Preissegment. Des Weiteren war zu beobachten, dass als Folge der Pandemie zwar etwas weniger oft eingekauft, aber pro Besuch mehr Geld ausgegeben wurde. Der Footfall in den STOP SHOP Standorten lag 2021 unter Einbeziehung der durch Covid-19 bedingten Schließungstage um rund 1% über dem Vorjahreswert und um rund 19% unter dem Vorkrisenjahr 2019.

In den Einkaufszentren der Marke VIVO! stiegen die Besucherzahlen unter Einbeziehung der coronabedingten Schließungstage um rund 12% im Vergleich zu 2020 und lagen um rund 20% unter dem Vorkrisenjahr 2019. Die Umsätze der Retailer haben in einer Like-for-like Betrachtung und bereinigt um die Schließtage bereits wieder das Vorkrisenniveau von 2019 erreicht (basierend auf einem Abdeckungsgrad von rund 60%).

Bis Mitte März 2022 wurden rund 92,0% der 2021 in Rechnung gestellten Mieten (nach Mietreduktionen und Wertberichtigungen) des Einzelhandels- und Bürobereichs bezahlt (Retail: 88,5%; Office: 95,5%). Dieser hohe Prozentsatz spricht für die intensive und professionelle Kommunikation der IMMOFINANZ mit ihren Mietern sowie für deren Bonität und für die Angemessenheit der temporären Unterstützungsvereinbarungen. Die Höhe der in diesem Zeitraum gewährten Mietreduktionen belief sich auf 6,5% der Vertragsmiete (Retail: 9,6%; Office: 3,3%).

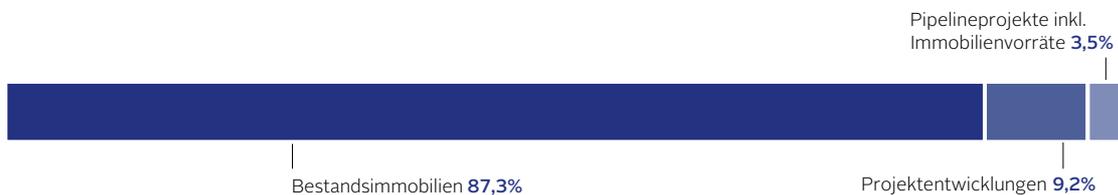
Immobilienportfolio

Zum 31. Dezember 2021 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 225 Objekte* (31. Dezember 2020: 209 Objekte), vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Adriatic, mit einem Portfoliowert von EUR 5.160,8 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 4.978,9 Mio.). Davon entfielen mit EUR 4.506,2 Mio. bzw. 87,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 1,9 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 474,3 Mio. bzw. 9,2% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 180,3 Mio. bzw. 3,5% entfiel auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte beinhalten.

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio konsequent nach klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus: **myhive** steht für internationale, flexible Bürolösungen, **STOP SHOP** für Retail Parks und **VIVO!** für Einkaufszentren. Per Ende Dezember 2021 entfielen 79,3% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 85,2% der Mieterlöse (Q4 2021) auf Immobilien dieser drei Marken. Weitere 11,9% des Buchwerts bildeten Bürogebäude, die an Einzelmietern vergeben waren. Die größten Objekte sind hier der City Tower in Wien, der an den österreichischen Staat vermietet ist, und FLOAT in Düsseldorf.

Struktur des Immobilienportfolios

Buchwert gesamt: EUR 5.160,8 Mio.



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

Vor dem Hintergrund des strategiekonformen Ausbaus der Geschäftsaktivitäten in den Märkten Slowenien, Serbien und Kroatien wurden diese drei Länder zu einem Segment zusammengefasst und seit dem 1. Quartal 2021 als separates Segment Adriatic ausgewiesen. Davor wurden sie als Teil des Segments Weitere Länder berichtet. Im Juli 2021 erfolgte der Markteintritt der IMMOFINANZ in Italien, das beginnend mit dem 3. Quartal 2021 ebenfalls im Segment **Adriatic** berichtet wird.

* 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).

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	817,8	91,9	29,7	939,5	18,2
Deutschland	5	470,0	163,6	0,6	634,2	12,3
Polen	26	980,4	3,3	0,0	983,6	19,1
Tschechien	20	562,0	2,3	0,0	564,4	10,9
Ungarn	23	382,7	72,6	2,7	458,0	8,9
Rumänien	35	575,1	109,7	86,7	771,6	15,0
Slowakei	21	326,0	0,0	1,2	327,1	6,3
Adriatic ²	60	392,1	30,9	47,3	470,2	9,1
Weitere Länder ³	4	0,0	0,0	12,2	12,2	0,2
IMMOFINANZ	225	4.506,2	474,3	180,3	5.160,8	100,0
in %		87,3	9,2	3,5	100,0	

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

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

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

³ Türkei

Zukäufe

Die IMMOFINANZ setzte 2021 die strategische Expansion ihrer internationalen, flexiblen Büromarke myhive wie angekündigt fort und erwarb im März das Bürogebäude Bucharest Financial Plaza von der Erste-Group-Tochter Banca Comercială Română. Das Gebäude im Zentrum von Bukarest wird in ein hochwertiges und ESG-konformes myhive-Gebäude mit zumindest Gold-Nachhaltigkeitszertifizierung modernisiert und nach dem Umbau eine Bruttomietfläche von rund 27.700 m² umfassen. Die Transaktionskosten beliefen sich auf EUR 36,0 Mio. Des Weiteren wurde im 1. Quartal der Ankauf von vier Retail Parks in Serbien abgeschlossen, deren Erwerb noch im Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht wurde. Das Immobilienpaket in Serbien umfasst Standorte in den Städten Leskovac, Šabac, Sombor und Zaječar mit einer vermietbaren Fläche von rund 29.500 m².

Im Juli wurde ein voll vermieteter Retail Park in der norditalienischen Stadt San Fior mit einer vermietbaren Fläche von rund 27.000 m² erworben, der nunmehr unter STOP SHOP San Fior firmiert. Verkäufer war die internationale Investmentbank Barings. Der Verkaufspreis belief sich auf rund EUR 35 Mio., was einer Brutto-Ankaufsrendite von 8,2% entspricht. Das Closing der Transaktion erfolgte am 2. Juli und der Retail Park wurde im 3. Quartal 2021 erstmals im Segment Adriatic berichtet. Mit diesem Ankauf setzte die IMMOFINANZ die Expansion ihrer erfolgreichen und krisenresistenten Retail-Park-Marke STOP SHOP fort und erschloss mit **Italien** einen neuen Markt in Europa.

Im Dezember sicherte sich die IMMOFINANZ in Kroatien 22 Grundstücke in mittelgroßen Städten für die Etablierung ihrer STOP SHOP Retail Parks. Der Kaufpreis für alle Grundstücke belief sich auf insgesamt rund EUR 80 Mio. Diesem Ankauf waren intensive Markt- und Standortanalysen vorangegangen, in denen eine hohe Nachfrage der kroatischen Bevölkerung für dezentrale Versorgung vor Ort festgestellt wurde. Die auf diesen Grundstücken künftig errichteten Retail Parks werden eine vermietbare Fläche von mehr als 190.000 m² aufweisen. Das STOP SHOP Portfolio in Kroatien wird auf Sicht der nächsten drei bis fünf Jahre von aktuell vier Bestandsimmobilien auf mehr als 20 Standorte erweitert. Das Investitionsvolumen für die neuen Standorte soll sich auf insgesamt rund EUR 250 Mio. belaufen.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio insgesamt auf EUR 265,7 Mio., nachdem der Vorjahrswert EUR 162,1 Mio. betragen hatte.

Verkäufe

2021 wurden trotz anhaltend herausfordernder Rahmenbedingungen Immobilien im Ausmaß von EUR 328,4 Mio. (inklusive gemäß IFRS 5 zur Veräußerung gehaltener Immobilien) verkauft. Darunter befanden sich neben dem Bürogebäude Cluster Produktionstechnik in Aachen, das für rund EUR 124 Mio. (inklusive Nutzungsrechte) an Axa abgegeben wurde, vor allem ältere und nicht strategiekonforme Büroobjekte in Warschau und Budapest.

Struktur des Immobilienportfolios nach Assetklassen und Klassifikation

Buchwert gesamt: EUR 5.092,2 Mio. (exklusive Sonstige); Angaben in MEUR



Der Buchwert des gesamten Immobilienportfolios setzte sich zum 31. Dezember 2021 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	59	2.713,0	437,1	60,3	3.210,4	62,2
davon myhive	35	1.789,7	416,2	0,0	2.205,9	42,7
Einzelhandel	147	1.793,1	36,6	52,0	1.881,8	36,5
davon VIVO!/ Shopping Center	10	669,4	0,0	0,0	669,4	13,0
davon STOP SHOP/ Retail Park	131	1.112,7	36,6	36,7	1.185,9	23,0
Sonstige	19	0,0	0,6	68,0	68,6	1,3
IMMOFINANZ	225	4.506,2	474,3	180,3	5.160,8	100,0

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

Bestandsimmobilien

Mit einem Anteil von 87,3% 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 hinsichtlich nachhaltiger und umweltfreundlicher Kriterien im Einklang mit der Netto-Null-Emissionsstrategie und den Anforderungen der EU-Taxonomie.

Zum 31. Dezember 2021 wiesen die 153 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.506,2 Mio. auf (31. Dezember 2020: 153 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.428,5 Mio. Buchwert). Davon entfielen 60,2% auf den Büro- und 39,8% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte in den Märkten Polen (EUR 980,4 Mio.), Österreich (EUR 817,8 Mio.) und

Rumänien (EUR 575,1 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 1.939.581 m² (31. Dezember 2020: 1.953.460 m²). Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 5,9% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,3% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa marktüblichen mietfreien 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 95,1% auf unverändert hohem Niveau (31. Dezember 2020: 96,0%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,1% (31. Dezember 2020: 4,0%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios (weitere Angaben zu EPRA-Finanzkennzahlen finden sich ab Seite 49). Die Vermietungsleistung lag trotz eines unverändert herausfordernden Marktumfelds bei rund 427.500 m² (exklusive Sonstiger Bestandsimmobilien; 2020: 616.000 m²) und damit bei 22,0% der gesamten vermietbaren Fläche. Insgesamt entfielen 83.200 m² auf Neuvermietungen sowie 344.300 m² auf Verlängerungen (2020: 65.000 m² bzw. 551.000 m²). Die durchschnittliche, nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) lag per 31. Dezember 2021 stabil bei 4,3 Jahren (31. Dezember 2020: 4,2 Jahre).

Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien gesamt

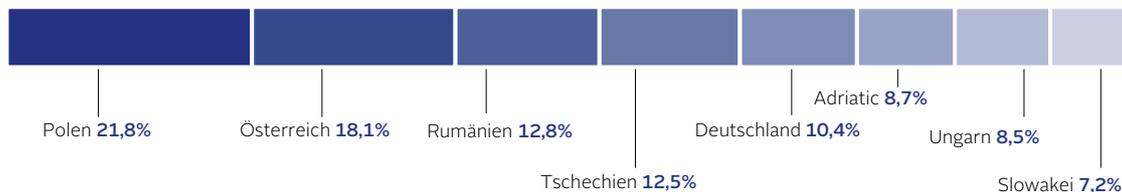
Auslaufende Mietverträge bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (in GLA-Flächen¹):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
12	14	16	16	17	25	1

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

Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert, stellte sich zum 31. Dezember 2021 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	817,8	18,1	237.681	230.470	97,0
Deutschland	2	470,0	10,4	65.945	51.151	77,6
Polen	24	980,4	21,8	417.464	401.453	96,2
Tschechien	19	562,0	12,5	220.314	215.443	97,8
Ungarn	19	382,7	8,5	225.504	218.277	96,8
Rumänien	11	575,1	12,8	303.816	269.299	88,6
Slowakei	20	326,0	7,2	188.076	179.141	95,2
Adriatic ¹	34	392,1	8,7	280.782	278.973	99,4
IMMOFINANZ	153	4.506,2	100,0	1.939.581	1.844.206	95,1

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	8,6	4,2 (4,6)	328,2	0,8	1,5	40,1
Deutschland	2,5	2,2 (2,3)	210,7	0,7	0,9	44,8
Polen	15,3	6,3 (7,0)	422,7	1,2	1,9	43,1
Tschechien	7,4	5,3 (5,6)	307,8	1,2	1,5	54,8
Ungarn	7,4	7,7 (8,2)	194,4	1,3	1,8	50,8
Rumänien	11,1	7,7 (8,4)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	5,4	6,6 (7,1)	177,7	1,2	1,8	54,5
Adriatic ¹	8,4	8,6 (8,6)	98,0	1,8	1,9	25,0
IMMOFINANZ	66,2	5,9 (6,3)	1.739,5	1,1	1,6	38,6
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	1,4		80,1	1,3	1,7	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	0,7		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen	0,0		1.265,3	0,0	2,3	
IMMOFINANZ	68,3		3.084,9	1,1	1,9	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR		5.160,8
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ³ in MEUR		551,4
Liquide Mittel ⁴ in MEUR	-987,1	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR	0,0	9,0
IMMOFINANZ in MEUR	2.097,8	5.721,2
Netto-LTV in %		36,7

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

² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

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

⁴ Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Like-for-like-Mieterlöse stabil

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. zwecks Vergleichbarkeit zum 4. Quartal 2020 bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) entwickelten sich die Mieterlöse im 4. Quartal 2021 sehr solide (EUR 63,0 Mio. nach EUR 64,0 Mio. im 4. Quartal 2020). Die Mehrzahl der Märkte zeigte sich dabei stabil bis leicht positiv, der geringfügige Rückgang in der Adriatic-Region ist auf einen positiven Einmaleffekt im Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen und kein Indiz für ein geringeres Mietniveau.

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	22	737,8	18,0	7,9	7,7	0,3
Deutschland	1	257,4	6,3	2,1	2,1	0,0
Polen	24	980,4	23,9	15,3	15,3	0,0
Tschechien	17	534,2	13,0	7,0	6,4	0,6
Ungarn	19	382,7	9,3	7,4	6,8	0,5
Rumänien	11	575,1	14,0	11,1	11,1	0,0
Slowakei	20	326,0	7,9	5,4	6,1	-0,7
Adriatic	27	313,7	7,6	6,7	8,4	-1,7
IMMOFINANZ	141	4.107,3	100,0	63,0	64,0	-1,0
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				5,3		
IMMOFINANZ				68,3		

Bestandsimmobilien like-for-like nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	Mieterlöse Q4 2020 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Büro	40	2.430,3	59,2	29,1	29,5	-0,3
davon myhive	25	1.507,0	36,7	19,6	19,8	-0,2
Einzelhandel	101	1.677,0	40,8	33,9	34,5	-0,6
davon VIVO!/Shopping Center	10	669,4	16,3	13,5	13,4	0,0
davon STOP SHOP/Retail Park	89	996,5	24,3	20,2	20,8	-0,7
Sonstige	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	141	4.107,3	100,0	63,0	64,0	-1,0

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 42 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 2.713,0 Mio. (31. Dezember 2020: 47 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.749,9 Mio.) und repräsentierte somit 60,2% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 45,5% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 4. Quartal 2021. Aus regionaler Sicht war die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 702,2 Mio.), Österreich (EUR 668,8 Mio.) und Deutschland (EUR 470,0 Mio.) vertreten.

Nach dem strategiekonformen Verkauf von mehreren Büroimmobilien, darunter das Bürogebäude Cluster Produktionstechnik in Aachen und vier weitere in Warschau, betrug die vermietbare Fläche 866.700 m² (31. Dezember 2020: 940.303 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q4 2021: EUR 30,1 Mio.) wies das Büroportfolio eine Bruttorendite von 4,4% bzw. von 5,0% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.789,7 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 4,6% bzw. 5,3% auf Basis der Mietvorschreibung.

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende Dezember auf 90,6% (31. Dezember 2020: 93,7%), wobei der Rückgang seit Jahresbeginn überwiegend auf einen von Covid-19 stark betroffenen Einzelmietter in Deutschland sowie auf Umgliederungen in Rumänien (größere Modernisierung sowie IFRS 5) zurückzuführen ist. Es gelang der IMMOFINANZ, einen Teil der zuvor vom Mieter genutzten Flächen in Deutschland unter geringem Kostenaufwand umzubauen, sodass diese nun als flexibles myhive-Produkt angeboten werden können. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergab sich für das Büroportfolio eine Leerstandsquote von 8,6% (31. Dezember 2020: 5,5%). Die Büros der Marke myhive waren zu 91,0% vermietet. Trotz des nach wie vor herausfordernden Marktumfelds lag die Vermietungsleistung im Bürobereich bei rund 150.000 m² (2020:

155.000 m²). 49.900 m² entfielen auf Neuvermietungen, darunter etwa auf einen Mietvertrag über rund 11.000 m² auf einen Zeitraum von 25 Jahren mit der Provita Group, einem führenden Anbieter für Medical Centers in Rumänien. Bestehende Mietverträge wurden im Ausmaß von 100.100 m² verlängert (2020: 42.500 m² Neuvermietungen bzw. 112.500 m² Verlängerungen).

Das Büroportfolio weist eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 23,7% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 3,4% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* betrug per 31. Dezember 2021 4,0 Jahre (31. Dezember 2020: 4,4 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 %
14	17	18	16	13	24	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.

Eine Übersicht über die Büroimmobilien der IMMOFINANZ finden Sie unter <https://immofinanz.com/de/buro-immobilien/burosuche>.

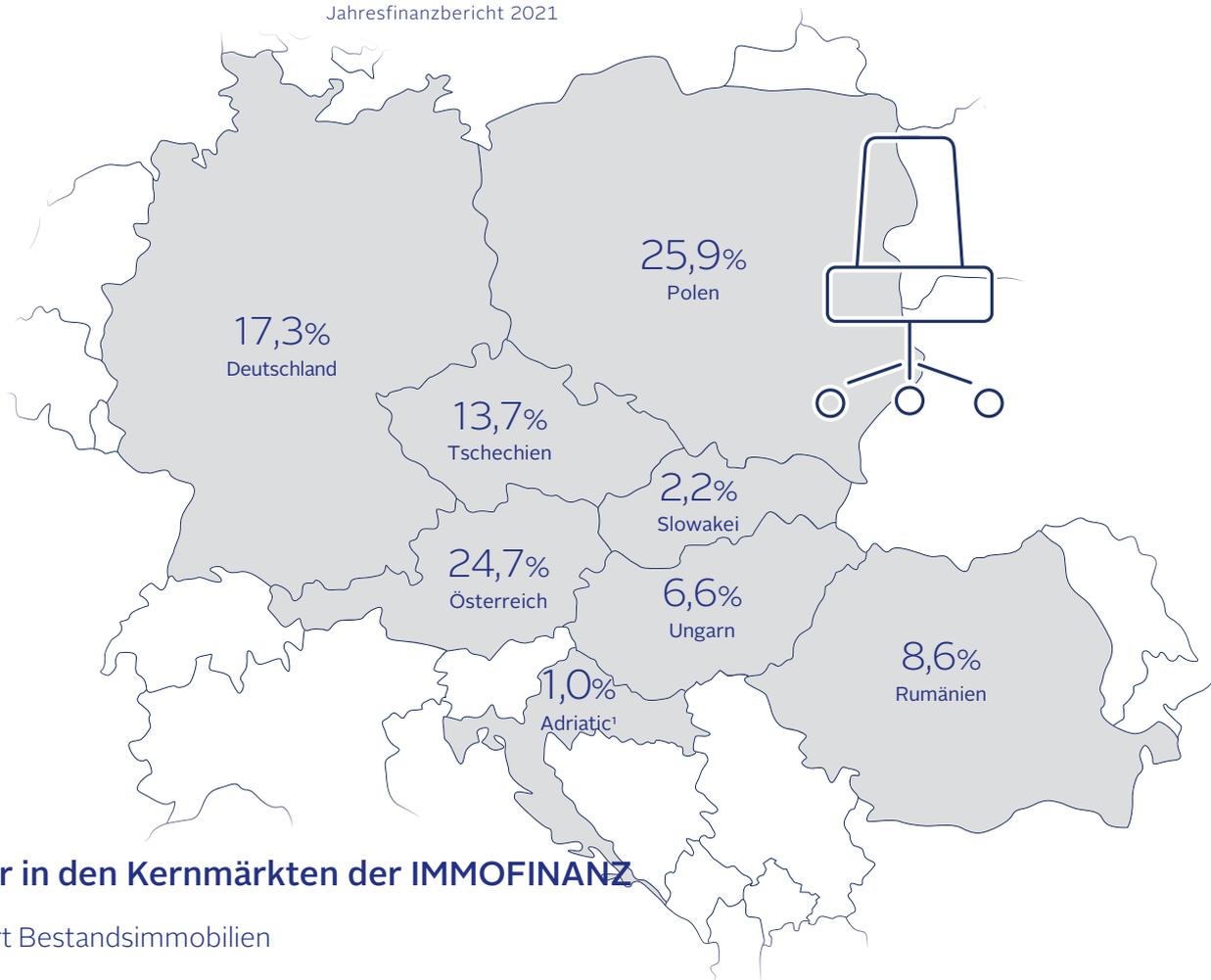
Kennzahlen Bestandsimmobilien Büro nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	42	2.713,0	100,0	866.700	785.160	90,6
davon myhive	27	1.789,7	66,0	605.946	551.539	91,0

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	30,1	4,4 (5,0)	1.154,0	1,0	1,5	42,5
davon myhive	20,5	4,6 (5,3)	763,5	1,1	1,7	42,7

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

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



Der Bürosektor in den Kernmärkten der IMMOFINANZ

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
EUR 2.713,0 Mio.
per 31. Dezember 2021

Polen

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	702,2
Buchwert in %	25,9
Vermietbare Fläche in m ²	232.022
Vermietungsgrad in %	94,5
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	9,5
Bruttorendite in %	5,4

Österreich

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	668,8
Buchwert in %	24,7
Vermietbare Fläche in m ²	165.129
Vermietungsgrad in %	95,9
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	6,2
Bruttorendite in %	3,7

Deutschland

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	470,0
Buchwert in %	17,3
Vermietbare Fläche in m ²	65.945
Vermietungsgrad in %	77,6
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	2,5
Bruttorendite in %	2,2

Tschechien

Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	372,9
Buchwert in %	13,7
Vermietbare Fläche in m ²	107.943
Vermietungsgrad in %	96,0
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	4,1
Bruttorendite in %	4,4

Rumänien

Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	233,4
Buchwert in %	8,6
Vermietbare Fläche in m ²	154.216
Vermietungsgrad in %	78,2
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	3,7
Bruttorendite in %	6,3

Ungarn

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	178,6
Buchwert in %	6,6
Vermietbare Fläche in m ²	89.925
Vermietungsgrad in %	93,8
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	2,8
Bruttorendite in %	6,3

Slowakei

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	58,9
Buchwert in %	2,2
Vermietbare Fläche in m ²	35.612
Vermietungsgrad in %	89,7
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	0,9
Bruttorendite in %	5,8

Adriatic¹

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	28,3
Buchwert in %	1,0
Vermietbare Fläche in m ²	15.908
Vermietungsgrad in %	100,0
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	0,5
Bruttorendite in %	7,1

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	42
Buchwert in MEUR	2.713,0
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	866.700
Vermietungsgrad in %	90,6
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	30,1
Bruttorendite in %	4,4

¹ Kroatien

Bestandsimmobilien Einzelhandel

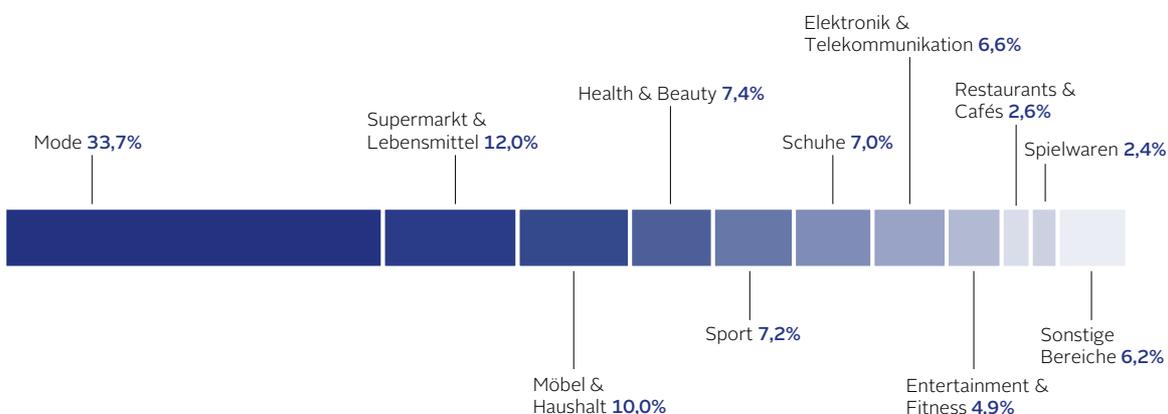
Der Buchwert der 111 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich belief sich per 31. Dezember 2021 auf EUR 1.793,1 Mio. (31. Dezember 2020: 105 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.671,1 Mio. Buchwert) und umfasste somit 39,8% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 54,5% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 4. Quartal 2021. Die regional größten Märkte waren Adriatic (Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien) mit EUR 363,8 Mio., Rumänien mit EUR 341,8 Mio. und Polen mit EUR 278,2 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.112,7 Mio. und eine Bruttorendite von 8,1% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,2%. Die Shopping Center der Marke VIVO! bildeten einen Buchwert von EUR 669,4 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 8,1% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,5%.

Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q4 2021: EUR 36,1 Mio.) wies das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 8,1% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,3% auf. Die vermietbare Fläche betrug 1.072.881 m² (31. Dezember 2020: 1.013.157 m²). Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2021 bei hohen 98,7% (31. Dezember 2020: 98,1%). Die Retail Parks und Shopping Center der Marken STOP SHOP und VIVO! waren zu 98,9% bzw. 98,2% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich belief sich 2021 auf rund 277.500 m² (2020: 460.900 m²). Rund 33.300 m² entfielen auf Neuvermietungen und 244.200 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge (2020: 22.500 m² bzw. 438.400 m²).

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* erhöhte sich per 31. Dezember 2021 auf 4,6 Jahre (31. Dezember 2020: 3,9 Jahre).

Branchenmix – Einzelhandel

Vermietete Flächen in Bestandsimmobilien per 31. Dezember 2021



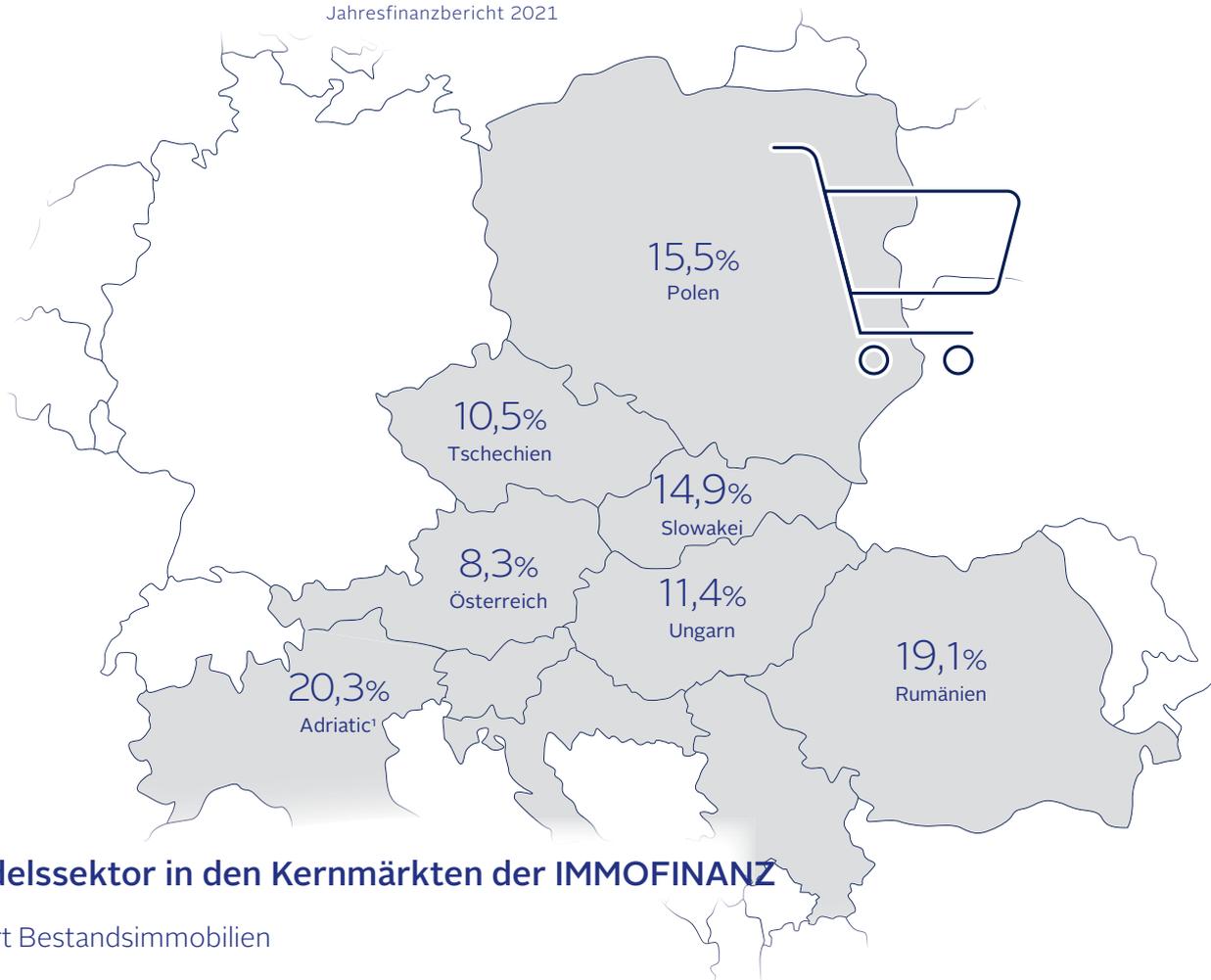
Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien Einzelhandel

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
10	12	15	15	20	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.

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exklusive unbefristeter Verträge



Der Einzelhandelssektor in den Kernmärkten der IMMOFINANZ

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien
EUR 1.793,1 Mio.
per 31. Dezember 2021

Adriatic¹

Anzahl der Immobilien	33
Buchwert in MEUR	363,8
Buchwert in %	20,3
Vermietbare Fläche in m ²	264.874
Vermietungsgrad in %	99,3
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	7,9
Bruttorendite in %	8,7

Rumänien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	341,8
Buchwert in %	19,1
Vermietbare Fläche in m ²	149.599
Vermietungsgrad in %	99,4
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	7,5
Bruttorendite in %	8,8

Polen

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	278,2
Buchwert in %	15,5
Vermietbare Fläche in m ²	185.442
Vermietungsgrad in %	98,2
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	5,9
Bruttorendite in %	8,4

Slowakei

Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	267,1
Buchwert in %	14,9
Vermietbare Fläche in m ²	152.464
Vermietungsgrad in %	96,6
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	4,5
Bruttorendite in %	6,7

Ungarn

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	204,2
Buchwert in %	11,4
Vermietbare Fläche in m ²	135.578
Vermietungsgrad in %	98,8
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	4,6
Bruttorendite in %	9,0

Tschechien

Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	189,2
Buchwert in %	10,5
Vermietbare Fläche in m ²	112.371
Vermietungsgrad in %	99,5
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	3,3
Bruttorendite in %	7,0

Österreich

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	149,0
Buchwert in %	8,3
Vermietbare Fläche in m ²	72.551
Vermietungsgrad in %	99,4
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	2,5
Bruttorendite in %	6,6

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	111
Buchwert in MEUR	1.793,1
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	1.072.881
Vermietungsgrad in %	98,7
Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	36,1
Bruttorendite in %	8,1

¹ Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

Eine Übersicht über die Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ finden Sie unter <https://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	111	1.793,1	100,0	1.072.881	1.059.047	98,7
davon VIVO!/ Shopping Center	10	669,4	37,3	312.444	306.879	98,2
davon STOP SHOP/ Retail Park	99	1.112,7	62,1	750.135	742.177	98,9

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	36,1	8,1 (8,3)	585,5	1,3	1,9	32,7
davon VIVO!/ Shopping Center	13,5	8,1 (8,5)	155,9	1,1	1,7	23,3
davon STOP SHOP/ Retail Park	22,4	8,1 (8,2)	429,6	1,4	2,0	38,6

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Projektentwicklungen

Per 31. Dezember 2021 wiesen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 474,3 Mio. auf. Dies entspricht 9,2% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2020: EUR 358,6 Mio. bzw. 7,2%). Davon entfielen EUR 460,8 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 13,5 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können, darunter vor allem STOP SHOP Projektentwicklungen in Kroatien. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 686,7 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Rumänien mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 171,6 Mio. bzw. EUR 195,8 Mio., gefolgt von Österreich mit EUR 145,7 Mio.

Die aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungstätigkeit

Rumänien

Am Bukarester Bürostandort IRIDE Business Park werden zwei bestehenden Büroimmobilien modernisiert: Die Modernisierung eines dieser Bürogebäude ist mittlerweile bereits abgeschlossen, das zweite wird für den Mieter Provita in ein multidisziplinäres Krankenhaus adaptiert und soll im April 2022 eröffnet werden. Das im 1. Quartal 2021 erworbene Bucharest Financial Plaza wird zudem zu einer hochwertigen und nachhaltigen Büroimmobilie der flexiblen Premium-Marke myhive umgebaut und firmiert nunmehr unter myhive Victoriei. Mit einer Fertigstellung ist ab 2024 zu rechnen. Das Bestandsgebäude myhive Victoria Park wird umfassend modernisiert und in das flexible myhive-Bürokonzept integriert.

Deutschland

Das myhive Medienhafen Alto im Düsseldorfer Medienhafen ist als Multi-Tenant-Gebäude konzipiert und bietet flexible myhive-Produkte. Es umfasst rund 21.700 m² vermietbare Fläche auf 16 Geschoßen. Die Fertigstellung erfolgt 2022.

Österreich

Die drei per 31. Dezember 2021 aktiven Projektentwicklungen umfassten die Modernisierung bestehender Büroimmobilien in Wien, wobei die Modernisierung eines Gebäudes am Standort myhive Wienerberg bereits abgeschlossen wurde. Die Fertigstellung der beiden anderen Büroimmobilien ist für 2023 bzw. 2024 geplant.

Ungarn

Auch in Budapest erfolgt die Modernisierung eines bestehenden Bürogebäudes.

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 erfolgte im Sommer 2021, die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2022 geplant. Weitere STOP SHOP Retail Parks entstehen in einem nächsten Schritt in Velika Gorica, Daruvar, Gospić, Pazin und Vinkovci.

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	3	91,8	19,9	53,9	33.076	145,7	6,2	4,2
Deutschland	1	163,6	35,5	8,0	21.707	171,6	6,5	3,8
Polen	1	2,8	0,6	6,6	6.732	10,0	0,8	8,4
Ungarn	1	72,6	15,8	5,2	33.896	77,8	6,2	8,0
Rumänien	4	109,1	23,7	81,7	77.879	195,8	14,7	7,7
Adriatic ²	7	20,9	4,5	60,9	55.344	85,8	6,9	8,4
Aktive Projekte	17	460,8	100,0	216,2	228.634	686,7	41,3	6,1
Projekte in Vorbereitung	7	13,5						
IMMOFINANZ	24	474,3						

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 2021 wiesen sie einen Buchwert von EUR 180,3 Mio. bzw. 3,5% des Gesamtimmobilienportfolios auf (31. Dezember 2020: EUR 191,8 Mio. bzw. 3,9%). Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte liegt mit einem Volumen von EUR 86,7 Mio. in Rumänien. 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 2021 EUR 9,0 Mio. und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2020: EUR 168,4 Mio. inklusive aktivierter Nutzungsrechte auf Erbbaurechte). Für diese Immobilien wurden bereits Kaufverträge unterzeichnet. 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 2021 hatte CBRE nahezu das gesamte Immobilienportfolio der IMMOFINANZ mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 5 Mrd. bewertet. Auf die interne Immobilienbewertung entfielen 0,5% des Portfolios.

Entwicklung der Immobilienbewertung 2021

Die Neubewertungen beliefen sich insgesamt auf EUR 121,0 Mio., nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres infolge der Covid-19-Pandemie krisenbedingte Abwertungen vorgenommen worden waren (2020: EUR -166,5 Mio.). Das saldierte Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte belief sich auf EUR 85,9 Mio. (2020: EUR -156,6 Mio.). Dies entspricht 1,8% des Buchwerts per Ende 2021. Im Bürosegment beliefen sich die Aufwertungen auf EUR 65,7 Mio. bzw. 2,4% des Buchwerts per Ende 2021, wobei die größten Einzeleffekte bei Bürogebäuden in Düsseldorf, Wien und Warschau verzeichnet wurden. Bei den Einzelhandelsimmobilien im Bestand betragen die Aufwertungen EUR 21,0 Mio. bzw. 1,1% des Buchwerts. Sie waren von positiven Effekten bei VIVO! Einkaufszentren in Rumänien und Tschechien infolge eines verbesserten Marktumfelds getragen.

Entwicklung der Immobilienbewertung like-for-like

Eine Like-for-like-Betrachtung – also zwecks Vergleichbarkeit um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für 2021 einen positiven Bewertungseffekt in Höhe von EUR 88,4 Mio. (2020: EUR -145,6 Mio.).

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2021 in MEUR
Österreich	22	737,8	18,0	39,3
Deutschland	1	257,4	6,3	16,2
Polen	24	980,4	23,9	-1,4
Tschechien	17	534,2	13,0	9,0
Ungarn	19	382,7	9,3	3,7
Rumänien	11	575,1	14,0	13,5
Slowakei	20	326,0	7,9	-0,3
Adriatic ²	27	313,7	7,6	8,5
IMMOFINANZ	141	4.107,3	100,0	88,4

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.

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

Bestandsimmobilien like-for-like nach Assetklassen

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2021 in MEUR
Büro	40	2.430,3	59,2	50,2
davon myhive	25	1.507,0	36,7	15,9
Einzelhandel	101	1.677,0	40,8	38,2
davon VIVO!/Shopping Center	10	669,4	16,3	3,4
davon STOP SHOP/Retail Park	89	996,5	24,3	34,8
IMMOFINANZ	141	4.107,3	100,0	88,4

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.

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 2021 wurden Finanzierungen mit einem Volumen von EUR 414,1 Mio. abgeschlossen. Das entspricht rund 13,4% der gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns per 31. Dezember 2021 und betrifft sowohl Verlängerungen als auch Neufinanzierungen.

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 3,1 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 3,2 Mrd.). Die liquiden Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel) betragen EUR 987,1 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.051,4 Mio.). Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag somit bei EUR 2,1 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 2,1 Mrd.).

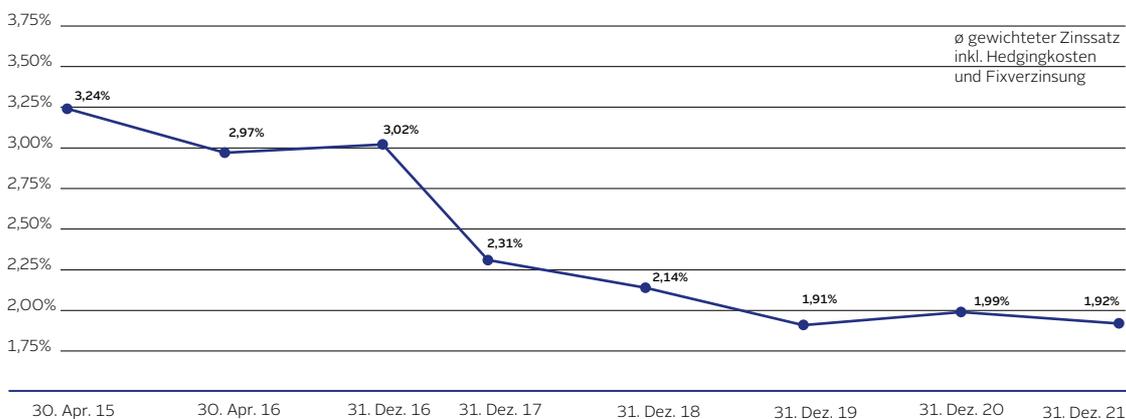
Per Ende März 2020 hat die IMMOFINANZ AG eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurde diese Konzernkreditlinie vorzeitig bis 30. Juni 2023 verlängert. Sie kann bis zum Fälligkeitszeitpunkt optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität. Zum Berichtsstichtag war diese Konzernkreditlinie nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ verfügte per 31. Dezember 2021 über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 48,1% (31. Dezember 2020: 45,1%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 36,7% (31. Dezember 2020: 37,8%).

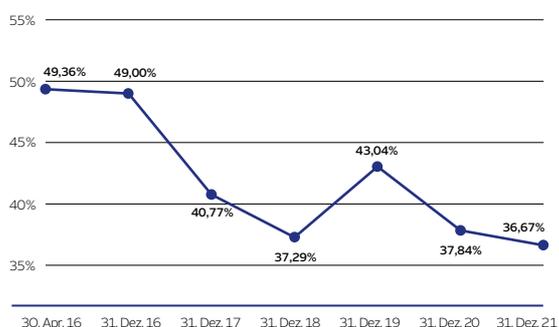
Die Kennzahl Netto-LTV setzt die Buchwerte der Finanzierungen abzüglich liquider Mittel ins Verhältnis zur Summe der Buchwerte der Immobilien und dem EPRA NAV (EUR 28,28 per 30. September 2021) für die rund 19,5 Mio. Stück gehaltenen Aktien an der S IMMO AG (S IMMO).

Entwicklung der durchschnittlichen Finanzierungskosten



* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 51,7 Mio.; inklusive IFRS 5

Entwicklung des Netto-LTV



Berechnung Netto-LTV per 31. Dezember 2021

Werte in TEUR

Buchwerte der Finanzierungen ¹	3.084.912,9
- Liquide Mittel ²	-987.145,2
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.097.767,7
Buchwerte der Immobilien ³ & EPRA NAV der S IMMO ⁴	5.721.248,3
Netto-LTV in %	36,7

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 28,28 pro Aktie per 30. September 2021

Finanzierungskosten konstant

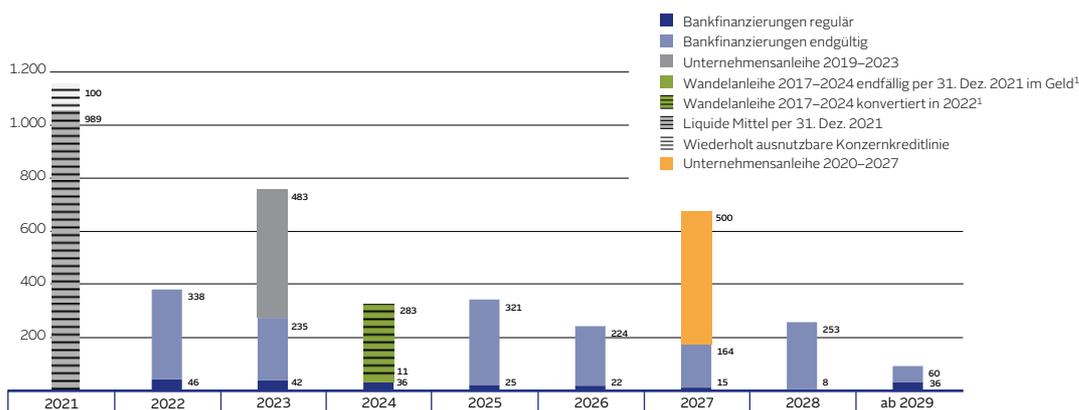
Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ sanken per 31. Dezember 2021 inklusive Derivate auf 1,92% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99% p. a.). Die Hedging-Quote lag stabil bei 88,8% (31. Dezember 2020: 88,6%).

Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten betrug zum Stichtag Ende Dezember 3,75 Jahre (2020: 4,25 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2021, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2022 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf lediglich EUR 338,1 Mio. Zwecks weiterer Optimierung des Fälligkeitsprofils steht die IMMOFINANZ in laufenden Gesprächen mit ihren finanzierenden Banken hinsichtlich vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen, speziell für die Geschäftsjahre 2022 und 2023.

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2021

in MEUR



¹ Wandelanleihe 2017-2024 per 31. Dezember 2021 im Geld und bilanziell kurzfristig. Bis Ende März 2022 erfolgten Wandlungen in Höhe von EUR 284,8 Mio.

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen waren zum 31. Dezember 2021 EUR 1.476,8 Mio. bzw. 28,6% (31. Dezember 2020: EUR 1.482,8 Mio. bzw. 28,9%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Inklusive der ebenfalls unbelasteten Aktien der S IMMO (bewertet zum EPRA NAV per 30. September 2021) erhöht sich dieser Wert auf EUR 2.028,2 Mio. bzw. 35,5%.

Aufteilung unbelastete Immobilien nach Assetklassen

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 1.476,8



Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die ausschließlich in Euro denominierten Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. Dezember 2021 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.12.2021	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Wandelanleihen ²	283.215,7	1,50
Unternehmensanleihe	982.115,1	2,56
Bankverbindlichkeiten ³	1.819.582,0	1,64
IMMOFINANZ	3.084.912,9	1,92

¹ Auf Basis nomineller Restschuld exklusive Pflichtwandelanleihe

² Wandelanleihe 2017–2024 (Kuponreduktion auf 1,5% nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings): Nach Wandlungen sind per Ende März lediglich EUR 9,7 Mio. ausständig. Die Pflichtwandelanleihe wurde Anfang Oktober 2021 einer vorzeitigen Pflichtwandlung unterzogen.

³ Inklusive IFRS 5

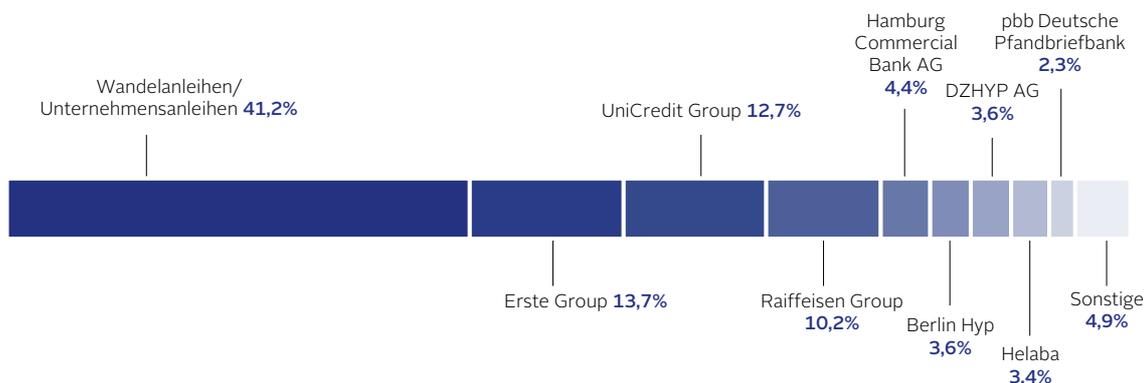
In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2021 auf EUR 3.084,9 Mio.

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.

Das Gesamtvolumen an abgeschlossenen Refinanzierungen, langfristigen Verlängerungen und Neufinanzierungen von Bankverbindlichkeiten belief sich im Berichtszeitraum auf EUR 414,1 Mio. (2020: EUR 425,2 Mio.). Auf die Assetklasse Büro entfielen dabei EUR 278,8 Mio. und auf die Assetklasse Einzelhandel EUR 135,3 Mio. (2020: EUR 325,2 Mio. bzw. EUR 100,0 Mio.).

Finanzierungsquellen per 31. Dezember 2021



Derivate

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.394,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.459,6 Mio.). In Summe waren damit 88,8% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2020: 88,6%); 45,0% via Zinsderivate, weitere 43,8% waren Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

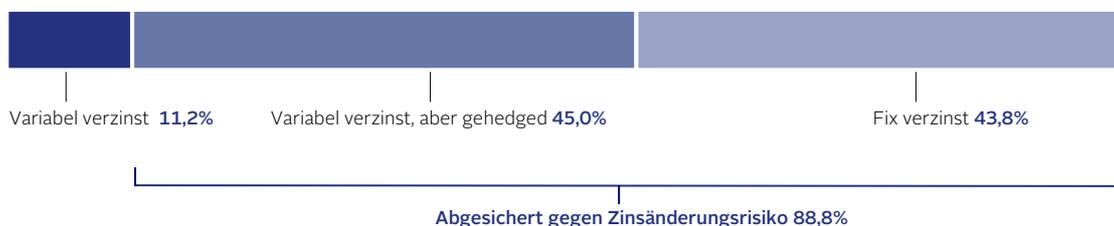
Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 31.12.2021 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz in %
Zinsswap	3-M-EURIBOR	22,8	1.393.977,3	0,04
IMMOFINANZ		22,8	1.393.977,3	

¹ Inklusive IFRS 5 (Zur Veräußerung gehaltene 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 2021



Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen belief sich per 31. Dezember 2021 auf EUR 1.277,3 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.397,3 Mio.). Dabei handelte es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 (Wandlungspreis aktuell: EUR 20,6333), die im Jänner 2022 im Zuge eines Kontrollwechsel-Ereignisses fast gänzlich gewandelt wurde, sowie zwei Benchmark-Unternehmensanleihen, die im Jänner 2019 und im Oktober 2020 emittiert wurden.

Die im Jahr 2020 emittierte Pflichtwandelanleihe 2023 mit einem Volumen von EUR 120,0 Mio. wurde im Jahresverlauf 2021 vorzeitig gewandelt. So gab die IMMOFINANZ am 26. August 2021 bekannt, gemäß den Emissionsbedingungen der nachrangigen Pflichtwandelanleihe, das Recht zur vorzeitigen Pflichtwandelung auszuüben. Dies war aufgrund des gestiegenen Aktienkurses möglich. Die Wandlung erfolgte auf Basis des zu diesem Zeitpunkt geltenden Wandlungspreises von EUR 17,1472. Die Aktien wurden aus dem Bestand eigener Aktien der IMMOFINANZ am 5. Oktober 2021 geliefert. Durch die vorzeitige Pflichtwandelung beläuft sich die zukünftige Kuponersparnis für die Gesellschaft auf rund EUR 8,6 Mio. (gerechnet bis zum ursprünglichen Laufzeitende 2023).

Wandelanleihe 2017–2024

Die IMMOFINANZ wurde am 3. Dezember 2021 mit Stimmrechtsmitteilung gemäß § 130 Börsegesetz 2018 darüber informiert, dass CPI Property Group (CPIPG) direkt und indirekt über eine Beteiligung von rund 21,4% am damaligen Grundkapital der IMMOFINANZ AG verfügte. Damit hatte CPIPG eine kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ AG gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz erlangt. Folglich wurde gemäß den Emissionsbedingungen der Wandlungspreis auf EUR 18,8987 (vor Anpassung: EUR 20,6333) bis zum Kontrollstichtag 19. Jänner 2022 temporär angepasst. Infolge dieser Anpassung kam es zu Wandlungen im Ausmaß von EUR 282,8 Mio. Nominale. Die gewandelten Wandelschuldverschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2022 durch Ausgabe von 14.963.965 jungen Aktien bedient.

Im Februar 2022 erfolgte eine weitere Wandlung in Höhe von EUR 0,5 Mio. Die daraus resultierenden Aktien von 24.232 Stück wurden im März 2022 bedient. Im März 2022 erfolgte eine zusätzliche Wandlung in Höhe von EUR 1,5 Mio.; sodass aktuell lediglich EUR 9,7 Mio. der Wandelanleihe noch ausständig sind. Die Lieferung der Aktien für die Wandlung im März erfolgte im April 2022.

Anleihen	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 31.12.2020 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2021 in TEUR	Nominale per 31.12.2021 in TEUR
Unternehmensanleihe	XS1935128956	27.01.2023	2,63	482.800	0	482.800
Unternehmensanleihe	XS2243564478	15.10.2027	2,50	500.000	0	500.000
Wandelanleihe	XS1551932046	24.01.2024 ¹	1,50 ²	294.500	0	294.500
IMMOFINANZ			2,32	1.277.300	0	1.277.300
Pflichtwandelanleihe ³	AT0000A2HPN2	23.07.2023	4,00	120.000	-120.000	0
IMMOFINANZ			n. a.	1.397.300	-120.000	1.277.300

¹ Laufzeitende 2024; Put-Option der Anleihehaber 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 stellte ein zusammengesetztes Finanzinstrument dar, das bei Zugang in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen ist. Als finanzielle Verbindlichkeit ist dabei die Verpflichtung zu laufenden Zinszahlungen zu berücksichtigen. Die Verpflichtung zur Wandlung stellt hingegen eine Eigenkapitalkomponente dar. Die Pflichtwandelanleihe wurde Anfang Oktober 2021 einer Pflichtwandelung unterzogen.

Kontrollwechselereignis Unternehmensanleihen

Anfang März 2022, also nach dem Berichtszeitraum, trat aufgrund der Anleihebedingungen § 5(6)(b), in Folge des Anteilserwerbs durch die CPIPG, ein Kontrollwechselereignis ein. Dieses berechtigt die Gläubiger der Unternehmensanleihe 2019–2023 und der Unternehmensanleihe 2020–2027 zur Ausübung eines Verkaufsrechts zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen bis zum Verkaufstag. (Details zu den Kontrollwechselklauseln der Anleihen finden sich in den Angaben zum Kapital ab Seite 65).

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 Jänner 2022 Rating und Ausblick.

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 31.12.2021 in %
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 60,0	37,3
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 45,0	15,1
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0	319,0

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

Geschäftsentwicklung

Obwohl die Märkte und die Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ im Jahr 2021 nach wie vor von der Covid-19-Pandemie beeinflusst waren, erzielte sie eine deutliche Verbesserung ihrer Ertragskraft. Alle operativen Ergebnisbeiträge erhöhten sich, sodass das operative Ergebnis 2021 mit EUR 210,1 Mio. nicht nur um rund 46% über dem Niveau des Vorjahres lag, sondern auch das vergleichbare Ergebnis des Vorkrisenjahres 2019 in den Schatten stellte (+40% gegenüber 2019). Dies trifft auch auf das Ergebnis vor Ertragsteuern zu: Es drehte im Vergleich zu 2020 stark ins Plus und betrug EUR 386,3 Mio. (2020: EUR -160,4 Mio.). Damit konnte auch hier das Vorkrisenniveau des Jahres 2019 klar übertroffen werden (2019: EUR 350,1 Mio.). Das Konzernergebnis belief sich auf EUR 345,8 Mio., nach einem krisenbedingten Vorjahresverlust in Höhe von EUR -165,9 Mio.

Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	2021	2020
Mieterlöse	284.688	289.549
Ergebnis aus Asset Management	210.959	206.438
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	25.710	7.934
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	18.897	-24.173
Sonstige betriebliche Erträge	2.150	2.659
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47.654	-48.909
Operatives Ergebnis	210.062	143.949
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	85.893	-156.599
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	295.955	-12.650
Finanzergebnis	90.376	-147.774
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	386.331	-160.424
Konzernergebnis	345.837	-165.883

Das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich um 2,2% auf EUR 211,0 Mio. (2020: EUR 206,4 Mio.). Dieser Anstieg ist vor allem auf Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen zurückzuführen, die um 14,5% auf EUR 61,4 Mio. (2020: EUR 71,9 Mio.) sanken. Damit lagen sie pandemiebedingt zwar noch über dem Vorkrisenniveau, die darin enthaltenen Mietforderungsabschreibungen, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter während der Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr allerdings deutlich reduziert werden und beliefen sich auf EUR -11,9 Mio. (2020: EUR -29,2 Mio.). Die Mieterlöse erreichten mit EUR 284,7 Mio. (2020: EUR 289,5 Mio.) beinahe das Vorjahresniveau, die geringfügige Differenz ist vor allem auf Immobilienverkäufe im Bürobereich zurückzuführen.

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen wurde auf EUR 25,7 Mio. (2020: EUR 7,9 Mio.) mehr als verdreifacht. Den größten positiven Effekt hatte dabei der Verkauf des Office-Gebäudes Cluster Produktionstechnik in Aachen für EUR 124,0 Mio. (inklusive Nutzungsrechte). Insgesamt erfolgten im Geschäftsjahr 2021 strategiekonforme Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 328,4 Mio., die neben dem Gebäude in Aachen vor allem ältere und nicht strategiekonforme Büroobjekte in Warschau und Budapest betrafen.

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung verbesserte sich ebenfalls stark und drehte auf EUR 18,9 Mio. ins Plus (2020: EUR -24,2 Mio.), im Wesentlichen zurückzuführen auf positive Bewertungseffekte bei der Büroprojektentwicklung in Düsseldorf.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um 2,5% auf EUR 47,7 Mio. (2020: EUR 48,9 Mio.). Das operative Ergebnis konnte somit kräftig um 45,9% auf EUR 210,1 Mio. gesteigert werden (2020: EUR 143,9 Mio.).

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien belief sich auf EUR 85,9 Mio., nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres infolge der Covid-19-Pandemie krisenbedingte Abwertungen vorgenommen worden waren (2020: EUR -156,6 Mio.). Die Wertsteigerungen entfielen mit EUR 65,7 Mio. vor allem auf Büroobjekte in Düsseldorf, Wien und Warschau. Bei den Einzelhandelsimmobilien im Bestand betragen die Aufwertungen EUR 21,0 Mio., getragen von positiven Effekten infolge eines verbesserten Umfelds bei einzelnen VIVO!-Einkaufszentren in Rumänien und Tschechien.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich folglich signifikant auf EUR 296,0 Mio. (2020: EUR -12,7 Mio.).

Finanzergebnis und Steuern

Der Finanzierungsaufwand betrug EUR 81,1 Mio. (2020: EUR 64,0 Mio.) und spiegelte damit auch das im Jahresverlauf 2021 höhere Finanzierungsvolumen wider – vor allem aufgrund der Begebung einer Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 500 Mio. im Oktober 2020. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging sanken auf 1,92% p. a. (31. Dezember 2020: 1,99% p. a.). Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 29,3 Mio. (2020: EUR -14,6 Mio.) resultierte überwiegend aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (2021: EUR 25,2 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen kletterten auf EUR 139,8 Mio. (2020: EUR -69,5 Mio.). Davon entfielen EUR 134,0 Mio. auf die S IMMO (EUR 85,3 Mio. Wertaufholung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Aktienkurses und EUR 48,8 Mio. Ergebnisanteil)*. Das Finanzergebnis lag somit bei EUR 90,4 Mio. (2020: EUR -147,8 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern verbesserte sich deutlich auf EUR 386,3 Mio. (2020: EUR -160,4 Mio.) und übertraf damit auch das Niveau des Vorkrisenjahres 2019 (EUR 350,1 Mio.). Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von EUR 40,5 Mio. (2020: EUR 5,5 Mio.) betrug das Konzernergebnis EUR 345,8 Mio. (2020: EUR -165,9 Mio. bzw. 2019: EUR 352,1 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie** von EUR 2,81 (unverwässert) bzw. EUR 2,59 (verwässert) nach EUR -1,50 im Jahr 2020.

Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) liegt mit EUR 120,1 Mio. leicht unter dem Vorjahresniveau (2020: EUR 126,1 Mio.). Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg des Finanzierungsaufwands sowie eine geringere Dividendenzahlung der S IMMO (EUR 9,8 Mio. nach EUR 13,7 Mio.) zurückzuführen. Der FFO 1 je Aktie beläuft sich auf EUR 0,97 nach EUR 1,13 im Vergleichszeitraum unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl (siehe dazu Tabelle unten).

* Zum 31. Dezember 2021 wird die S IMMO im Rahmen der At-Equity-Bewertung auf Basis der Hochrechnung des Abschlusses per 30. September 2021 und unter zusätzlicher Berücksichtigung wesentlicher Effekte (u. a. aufgrund von Ad-hoc-Meldungen und sonstigen veröffentlichten Informationen) einbezogen (siehe Kapitel 4.5 im Konzernabschluss).

** Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2021: 123.293.525 (unverwässert) sowie 137.069.885 (verwässert); und Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2020: 111.595.279 (unverwässert)

Werte in TEUR	GuV 2021	Anpassungen	FFO 2021	FFO 2020
Ergebnis aus Asset Management	210.959	212	211.171	206.495
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	25.710	-25.710	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	18.897	-18.897	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	2.150	-913	1.237	2.109
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47.654	7.929	-39.725	-40.287
Operatives Ergebnis	210.062	-37.378	172.684	168.317
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	85.893	-85.893	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	295.955	-123.271	172.684	168.317
Finanzierungsaufwand ¹	-81.079			
Finanzierungsertrag	1.813			
Wechselkursveränderungen	472			
Sonstiges Finanzergebnis	29.339			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	139.831			
Finanzergebnis	90.376	-152.668	-62.292	-55.887
FFO 1 vor Steuern (exklusive S IMMO)	386.331	-275.939	110.392	112.430
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exklusive S IMMO) in EUR			0,90	1,01
Dividenden von S IMMO			9.750	13.650
FFO 1 vor Steuern			120.142	126.079
FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR			0,97	1,13
Anzahl der Aktien (laut EPS-Berechnung) für die Berechnung			123.293.525	111.595.279

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2021	in %	31.12.2020	in %
Immobilienvermögen	4.736.375		4.680.351	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	474.311	75,0	358.640	76,2
Immobilienvorräte	619		619	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9.030		168.382	
Sonstige Vermögenswerte	60.783	0,9	63.765	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	521.476	7,5	367.932	5,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	168.968	2,4	144.639	2,1
Liquide Mittel	987.146	14,2	1.047.085	15,3
Aktiva	6.958.708	100,0	6.831.413	100,0
Eigenkapital	3.350.618	48,1	3.083.707	45,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	283.216	4,1	291.056	4,3
Finanzverbindlichkeiten	2.853.423	41,0	2.916.051	42,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	138.984	2,0	188.958	2,8
Sonstige Verbindlichkeiten	58.254	0,8	89.370	1,3
Latente Steuerschulden	274.213	3,9	262.271	3,8
Passiva	6.958.708	100,0	6.831.413	100,0

Mit einer im Jahresvergleich auf 48,1% gestiegenen Eigenkapitalquote (31. Dezember 2020: 45,1%) verfügt die IMMOFINANZ über eine robuste Bilanzstruktur. Der Netto-Loan-to-Value liegt auf einem konservativen Niveau von 36,7%.

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,2 Mrd. und somit 75,0% der Aktiva. Es ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ aufgeteilt. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erhöhten sich auf EUR 521,5 Mio., davon entfallen EUR 514,8 Mio. auf die S IMMO AG. Die S IMMO-Beteiligung wurde im 1. Quartal 2021 aufgrund der Erholung des Aktienkurses um EUR 85,3 Mio. aufgewertet, der Ergebnisanteil der S IMMO für das Jahr 2021 belief sich auf EUR 48,8 Mio. Bezogen auf die rund 19,5 Mio. von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der S IMMO ergibt sich ein Buchwert je Aktie von EUR 26,40 (31. Dezember 2020: EUR 18,65).

Die liquiden Mittel per Jahresende sind mit EUR 987,1 Mio. unverändert auf sehr hohem Niveau (31. Dezember 2020: EUR 1.051,4 Mio. inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel).

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 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 diesen Empfehlungen (siehe auch www.epra.com). Zudem berichtet die Gesellschaft in ihrer nicht-finanziellen Erklärung (ab Seite 68) weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich der 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

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

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

Um den Übergang möglichst anschaulich aufzuzeigen, berechnet die IMMOFINANZ sowohl für den 31. Dezember 2021 als auch für den 31. Dezember 2020 als Vergleichsstichtag eine Überleitung vom bisherigen EPRA NAV und EPRA NNNAV zu den drei neuen NAV-Kennzahlen gemäß den EPRA-BPR-Leitlinien vom Oktober 2019. Beginnend mit dem 1. Quartal 2022 wird die Gesellschaft die beiden „alten“ Kennzahlen NAV und NNNAV nicht mehr berichten.

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 wurde, 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 NNNAV 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 von dem den Aktionären zurechenbaren IFRS-Eigenkapital berechnet. Da die Wandelanleihe 2017–2024 zum 31. Dezember 2021 „im Geld“ war, wurde der Fremdkapitalanteil der Wandelanleihe 2017–2024 verwässernd im Eigenkapital berücksichtigt. In der Vergleichsperiode 2020 befand sich die Wandelanleihe nicht „im Geld“, sodass hier zur Berechnung des verwässerten Eigenkapitals der Eigenkapitalanteil der Wandelanleihe 2017–2024 in Abzug gebracht wurde.

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, welche Mittel erforderlich wären, 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 latenten Steuern auf das Immobilienvermögen. Darüber hinaus werden sämtliche Grunderwerbsteuern und sonstige Erwerberkosten gemäß Bewertungsgutachten berücksichtigt.

Die der Berechnung des EPRA Net Tangible Assets zugrunde liegende 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 33% 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 31.12.2021	Neue Kennzahlen 31.12.2021		
	NAV/NNNAV	NRV	NTA	NDV
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.383.544	3.383.544	3.383.544	3.383.544
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	283.215	283.215	283.215	283.215
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.666.759	3.666.759	3.666.759	3.666.759
Stille Reserven in Beteiligungen	0	0	0	0
Latente Steuern auf stille Reserven in Beteiligungen	0	0	0	0
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	3.666.759	3.666.759	3.666.759	3.666.759
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-96	-96	-96	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	2	2	2	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	353.714	353.714	346.420	0
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-23.932	-23.932	-23.932	-23.932
Sonstige Firmenwerte	0	0	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	-187	0
EPRA NAV (verwässert)	3.996.448	0	0	0
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	96	0	0	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-2	0	0	0
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-23.053	0	0	-23.053
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	5.763	0	0	5.763
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-5.429	0	0	0
Zeitbewertung von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerbberkosten	0	193.439	64.537	0
EPRA NNAV (verwässert)	3.973.823	4.189.887	4.053.503	3.625.538
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	123.292.767	123.292.767	123.292.767	123.292.767
Potenzielle Aktien in 1.000 Stück ¹	15.583.082	15.583.082	15.583.082	15.583.082
EPRA NAV je Aktie in EUR	28,78	30,17	29,19	26,11
EPRA NNAV je Aktie in EUR	28,61			

¹ Bis Ende März 2022 wurden davon für 14.988.197 Aktien bereits Wandlungsrechte vollzogen.

Werte in TEUR	Frühere Kennzahlen 31.12.2020	Neue Kennzahlen 31.12.2020		
	NAV/NNNAV	NRV	NTA	NDV
Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.107.583	3.107.583	3.107.583	3.107.583
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	0	-21.654	-21.654	-21.654
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 Beteiligungen	0	0	0	0
Latente Steuern auf stille Reserven in Beteiligungen	0	0	0	0
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 Steuern	-24.184	-24.184	-24.184	-24.184
Sonstige Firmenwerte	0	0	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	-276	0
EPRA NAV (verwässert)	3.425.761	0	0	0
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-29.125	0	0	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5.745	0	0	0
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten ¹	-29.393	0	0	-7.739
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten ¹	7.348	0	0	1.935
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-8.068			
Zeitbewertung von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	0	183.972	41.081	0
EPRA NNAV (verwässert)	3.372.268	3.590.610	3.430.262	3.055.940
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in 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	24,79
EPRA NNAV je Aktie in EUR	27,35			

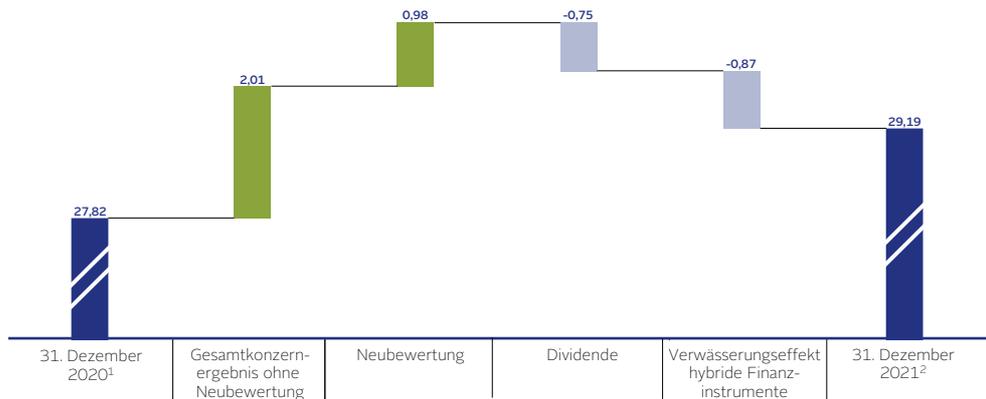
Bei der Berechnung der EPRA-NAV-Kennzahlen wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2020 – potenzielle Aktien, die aus der Wandlung der Wandelanleihe 2017–2024 resultieren würden, als Verwässerungseffekte berücksichtigt, da die Wandelanleihe per 31. Dezember 2021 „im Geld“ war. Die Wandelanleihe wurde nach Ende des Berichtszeitraums auch bereits in einem sehr hohen Ausmaß gewandelt (siehe ab Seite 42). Zudem ergaben sich durch die Eigenkapitalkorrektur in Bezug auf die Wandelanleihe 2017–2024 weitere Verwässerungseffekt der hybriden Finanzinstrumente (Wandelanleihen). Der Eigenkapitalanteil reduziert sich dabei über die Laufzeit anhand des Effektivzinssatzes auf null. Die Pflichtwandelanleihe 2020–2023 wurde Anfang Oktober 2021 einer vorzeitigen Pflichtwandlung unterzogen und ist daher per 31. Dezember 2021 nicht mehr berücksichtigt (weitere Details zu den Anleihen siehe Kapitel „Finanzierung“).

Der EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 31. Dezember 2021 um 4,9% auf EUR 29,19 nach EUR 27,82 im Jahr 2020. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung des Konzernergebnisses und die positive Neubewertung zurückzuführen (siehe Überleitung unten).

Der IFRS-Buchwert je Aktie legte um 8,9% auf EUR 27,44 zu (31. Dezember 2020: EUR 25,20)*.

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2021: 123.292.767 (unverwässert); Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2020: 123.293.795 (unverwässert)

EPRA NTA Bridge



¹ Aktienanzahl 31. Dezember 2020: 123.293.795 (unverwässert)

² Aktienanzahl 31. Dezember 2021: 138.875.849 (verwässert)

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	2021	2020
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück	123.294	111.595
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	347.051	-167.014
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-119.850	177.841
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-25.711	-7.934
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	253	0
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-31.810	13.838
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	41.400	-40.220
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-970	927
EPRA-Ergebnis	210.364	-22.562
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	1,71	-0,20
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	7.229	6.098
Bewertung S IMMO	-85.274	88.618
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-470	1.935
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	20.282	-24.447
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	152.130	49.642
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR	1,23	0,44

Das EPRA-Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Geschäftsjahr 2021 deutlich auf EUR 1,71, nach unternehmensspezifischer Bereinigung sogar auf EUR 1,23 je Aktie. Dies ist im Wesentlichen eine Folge des höheren operativen Ergebnisses, das im Vergleichszeitraum des Vorjahres von Einmaleffekten belastet gewesen war.

EPRA-Nettoanfangsrendite

Die EPRA Net Initial Yield (EPRA NIY) zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht verrechenbarer Immobilienaufwendungen (Nettomietelerlöse – 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	2021	2020
Immobilienvermögen	4.694.874	4.721.453
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	1.268
Abzüglich unbebauter Grundstücke	-180.051	-197.055
Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-1.268
Gesamtimmobilienvermögen	4.514.824	4.524.398
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	169.742	167.855
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.684.566	4.692.253
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	286.535	290.553
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-25.159	-26.417
Nettomietelerlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	261.376	264.136
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	19.260	16.119
„Topped-up“-Nettojahresmiete	280.636	280.254
EPRA Net Initial Yield in %	5,6	5,6
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %	6,0	6,0

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Die EPRA NIY blieb im Geschäftsjahr 2021 stabil bei 5,6%, ebenso die „Topped-up“ NIY bei 6,0%.

EPRA-Leerstandquote

Die EPRA-Leerstandquote 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-Leerstandquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	31.12.2021			31.12.2020	
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandquote in %	EPRA-Leerstandquote in %
Österreich	237.681	0,1	3,2	3,2	4,4
Deutschland	65.945	0,3	1,5	20,4	0,9
Polen	417.464	0,2	5,8	3,7	3,8
Tschechien	220.314	0,1	2,8	2,4	3,9
Ungarn	225.504	0,1	2,6	3,7	2,5
Rumänien	303.816	0,4	4,3	8,6	5,6
Slowakei	188.076	0,1	2,2	5,1	7,9
Adriatic ¹	280.782	0,0	2,7	0,9	1,1
IMMOFINANZ	1.939.581	1,3	25,1	5,1	4,0

¹ Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	31.12.2021			31.12.2020	
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand in MEUR	Marktmiete gesamt in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Büro	866.700	1,1	13,1	8,6	5,5
davon myhive	605.946	0,9	9,4	9,1	6,6
Einzelhandel	1.072.881	0,2	12,0	1,3	2,1
davon VIVO!/Shopping Center	312.444	0,1	4,7	1,7	3,0
davon STOP SHOP/Retail Park	750.135	0,1	7,1	1,1	1,4
IMMOFINANZ	1.939.581	1,3	25,1	5,1	4,0

Die EPRA-Leerstandsquote lag zum Jahresende 2021 bei 5,1% (31. Dezember 2020: 4,0%) und erhöhte sich im Bürobereich auf 8,6%. Der Anstieg der Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresende 2020 ist überwiegend auf einen von Covid-19 stark betroffenen Einzelmietern in Deutschland sowie auf Umgliederungen in Rumänien (größere Modernisierung sowie IFRS 5) zurückzuführen. Das Retail-Portfolio war mit 1,3% nahezu voll vermietet, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,1% per 31. Dezember 2021 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 Bruttomietenerlösen im Berichtszeitraum. Die zugrunde liegenden Berechnungen der EPRA-Kostenquote beziehen sich auf das Ergebnis aus Asset Management. Weitere Kosten des operativen Ergebnisses, so etwa Kosten für Entwicklungen und sonstige betriebliche Aufwendungen, bleiben unberücksichtigt.

Werte in TEUR	2021	2020
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-61.402	-71.852
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-2.372	-1.832
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	-63.774	-73.684
Leerstandsaufwand	-8.416	-6.434
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	-55.358	-67.250
Bruttomietenerlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	284.687	288.625
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomietenerlösen	-11.660	-12.251
Bruttomietenerlöse	273.027	276.373
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %	23,4	26,7
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %	20,3	24,3

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich auf 23,4% (2020: 26,7%), exklusive direkter Leerstandskosten reduzierte sie sich auf 20,3% nach 24,3% im Vorjahr. Dies ist vor allem auf Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen zurückzuführen. Die darin berücksichtigten Mietforderungsabschreibungen, mit denen die IMMOFINANZ ihre Mieter während der Schließungsperioden unterstützte, konnten im Vergleich zum Vorjahr allerdings deutlich reduziert werden und beliefen sich auf EUR -11,9 Mio. (2020: EUR -29,2 Mio.).

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

EPRA-Investitionsausgaben

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

Werte in TEUR	2021	2020
Akquisitionen	123.903	53.530
Projektentwicklungen	105.456	90.070
Immobilienvermögen	31.307	17.584
davon Zuwachs an vermietbarer Fläche ¹	0	0
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche ¹	29.111	15.522
davon Mieteranreize ¹	2.195	2.062
davon andere wesentliche nicht zugewiesene Ausgabenarten	0	0
EPRA-Investitionsausgaben	260.666	161.184

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

Die Investitionsausgaben von EUR 260,7 Mio. im Jahr 2021 betrafen durchwegs Immobilien im Alleineigentum der IMMOFINANZ (2020: EUR 161,2 Mio.) und wurden vor allem für die strategische Expansion und Projektentwicklungen der Gesellschaft aufgewendet.

Die Akquisitionen betrafen vor allem die Zukäufe von Retail Parks in Italien (San Fior) und Serbien (Leskovac, Šabac, Sombor und Zaječar).

Die Investitionen in Projektentwicklungen betrafen unter anderem das Bürohochhaus myhive Medienhafen Alto in Düsseldorf sowie den Erwerb eines Bürogebäudes im Zentrum von Bukarest, das nun in ein modernes, nachhaltiges myhive-Gebäude modernisiert wird. Weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“.

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 der 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 der IMMOFINANZ 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 eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind für die IMMOFINANZ derzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2021 nur unwesentlich weniger von Unsicherheiten aufgrund von Covid-19 geprägt als im vorangegangenen Jahr. Auf die möglichen Auswirkungen von Covid-19 auf das Geschäftsjahr 2022 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.

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 (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 2021 bis Jänner 2022 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. Die Beurteilung von Deloitte ergab, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2021 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – funktionsfähig ist.

Struktur des Risikomanagements

Ziel des Risikomanagements der IMMOFINANZ ist es, die vom Vorstand definierte 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 bzw. der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter ihre Risikolage an den Vorstand. Das Ländermanagement berichtet diese mindestens zweimal pro Jahr. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess



Wesentliche Risikokategorien

Die für die IMMOFINANZ relevanten Risikokategorien folgen der Wertschöpfungskette im Unternehmen und legen einen zusätzlichen Fokus auf Umwelt-, Governance- und soziale Risiken. Die IMMOFINANZ hat ein breites Spektrum an Maßnahmen definiert, um Risiken entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen sind integraler Bestandteil aller Unternehmensabläufe und damit die Grundlage der Risikomitigierung.

Risikokategorie	Beschreibung	Gegenmaßnahme
Unternehmensrisiken	Das sind Risiken im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für die Unternehmensaktivität, die das Maß objektspezifischer Risiken überschreiten.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
	Finanzielle Risiken stehen im Zusammenhang mit Kreditgebern oder den Bedingungen für die Bereitstellung liquider Mittel (siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2).	Die laufende Überwachung der Aktiv- und Passivpositionen sowie vorausschauende Analysen dienen als Grundlage für strategische Maßnahmen zur Sicherung der Finanzkraft.
	Operatives Risiko kann durch nachteiliges Handeln der Organe und Mitarbeiter zu Lasten des Unternehmens entstehen.	Die Handlungsabläufe im Unternehmen werden in einzelne Prozesse aufgeteilt und relevante Prozessschritte intern kontrolliert.
	Sonstige Risiken umfassen Einzelrisiken mit konzernweiten Auswirkungen.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken	Die IMMOFINANZ hat sich zu verantwortungsvollem und nachvollziehbarem Handeln sowie zur Einhaltung rechtlicher Regeln und Vorschriften verpflichtet. Risiken in diesem Bereich ergeben sich durch Abweichungen von diesen Grundsätzen.	Zur Vorbeugung dieser Risiken wurden in einzelnen Bereichen des Unternehmens Richtlinien für das Handeln der Organe und Mitarbeiter definiert.
Soziale Risiken	Das Unternehmen trägt Verantwortung für die Menschen, die im oder im weiteren Sinne für das Unternehmen tätig sind. Risiken im Zusammenhang mit der Rolle als Arbeitgeber im erweiterten Sinn werden in dieser Risikogruppe zusammengefasst.	Das Bekenntnis der IMMOFINANZ zur Einhaltung aller Grund- und Menschenrechte sowie eine regelmäßige Bestandsaufnahme von Mitarbeiterbedürfnissen stellen die Eckpfeiler der Risikominimierung in diesem Bereich dar.
Umwelt- und Klimarisiken	Klimarisiken entstehen durch meteorologische Bedingungen an einem Immobilienstandort. Darüber hinaus ergeben sich Umweltrisiken durch die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden.	Durch frühzeitige Maßnahmen sollen negative Einflüsse auf die Immobilie vermieden werden. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird darüber hinaus auf möglichst geringe negative Auswirkungen auf die Umwelt geachtet.
	Bei der Erreichung von Klimaneutralität und dem Aufbau einer Kreislaufwirtschaft ergeben sich Risiken durch den technologischen und regulatorischen Übergang.	Die IMMOFINANZ trifft Maßnahmen, mit deren Hilfe Immobilien technologisch weiterentwickelt und nachhaltig bewirtschaftet werden können. Außerdem fördert sie entsprechende Bewusstseinsbildung bei allen Stakeholdern.
Projektentwicklungsrisiken	Planungsrisiken sind Risiken, die während der Planungsphase einer Immobilie entstehen. Die Planungsphase erstreckt sich von der Konzeption bis zur Genehmigung eines Bauvorhabens.	Zur Vorbeugung von Projektentwicklungsrisiken erfolgen eine genaue Prüfung neuer Standorte, frühzeitige Einbeziehung aller Stakeholder und Maßnahmen, um zukünftigen Entwicklungen vorzugreifen.
	Realisierungsrisiken fassen Risiken zusammen, die ab Erteilung der Baugenehmigung im Zusammenhang mit der Errichtung einer Immobilie stehen.	Bei der Vermeidung von Realisierungsrisiken stehen prozessuale Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Maßnahmen zur Risikoexternalisierung im Fokus.
	Vermarktungsrisiken stehen im Zusammenhang mit der Kommerzialisierung des Bauvorhabens und sind im Hinblick auf Profitabilität von großer Bedeutung.	Zur Bekämpfung von Vermarktungsrisiken dienen frühzeitige Bedarfs- und Chancenanalysen sowie langfristige Marktbeobachtungen als Grundlage.
Risiken aus dem Asset Management	Ertragsrisiken sind Risiken im Zusammenhang mit der Erzielung laufender Einkünfte bei Bestandsobjekten.	Die IMMOFINANZ setzt Maßnahmen, um sich vom klassischen Vermieter zu einem Dienstleistungsanbieter zu entwickeln, der frühzeitig auf Marktentwicklungen reagiert.
	Die Gruppe der Nutzungsrisiken umfasst Risiken, welche die Bewirtschaftung der Immobilie betreffen und daher großen Einfluss auf die Ertragskraft des Unternehmens haben.	Ein aktives Bestandsmanagement sowie die laufende technische Überwachung des Immobilienbestands sollen Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung verringern.
	Verwaltungsrisiken ergeben sich im Rahmen des laufenden Betriebs einer Immobilie für Eigentümer, Mieter und Hausverwalter.	Im Bereich der Verwaltungsrisiken verfolgt die IMMOFINANZ eine klare Strategie der Externalisierung.
Portfolio- und Bewertungsrisiken	Der Bereich der Portfolio- und Bewertungsrisiken umfasst Faktoren, die zu einer Wertveränderung des Portfolios führen würden.	Aktives Portfoliomanagement und Expertise aus der langfristigen Marktbeobachtung tragen bei der IMMOFINANZ zur frühzeitigen Identifikation von möglichen Problemen bei.
Transaktionsrisiken	Transaktionsrisiken stehen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien und umfassen zusätzlich Anomalien im Transaktionsmarkt.	Prozessuale Maßnahmen und die laufende Beobachtung der Transaktionsmärkte sollen die vorhandenen Risiken minimieren. Im Hinblick auf Marktprobleme werden auch Maßnahmen zur Risikoversorge ergriffen.

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 vermeiden bzw. zu erkennen 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 alle Prozesse des Unternehmens integriert. Seine Eckpunkte bestehen 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 Manuals), 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.

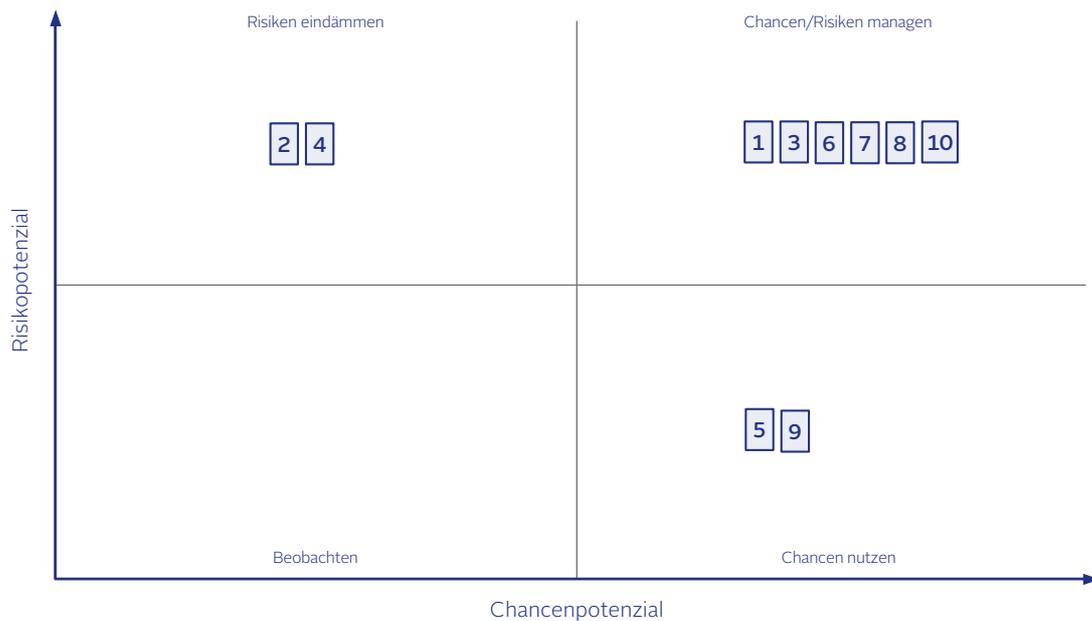
Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Darüber hinaus 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 den Organisationszielen entsprechend 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 2021

Übersicht über die Chancen und Risiken zum 31. Dezember 2021



Risiken durch den Klimawandel (1)

Immobilien zeichnen für rund 40% der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend hoch ist das öffentliche Interesse an der Erreichung von Klimaneutralität in diesem Sektor. Die IMMOFINANZ nimmt ihre Verantwortung wahr und setzte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr intensiv mit dieser Thematik auseinander. Als Ergebnis wurde gegen Jahresende eine Netto-Null-Emissions-Strategie vorgestellt, mit der die IMMOFINANZ bis 2040 unternehmensweite Klimaneutralität erreichen möchte. Diese Strategie umfasst zahlreiche Einzelmaßnahmen und setzt auch Schwerpunkte auf Innovation und Digitalisierung. Zur Zielerreichung wird die IMMOFINANZ zukünftig neue Dienstleistungen anbieten, zu deren Umsetzung digitale Lösungen erforderlich sind. Die Immobilienbranche befindet sich aktuell inmitten einer disruptiven Entwicklung und die Geschäftsmodelle werden sich in den kommenden Jahren stark ändern.

Die IMMOFINANZ hat ihr Bestandsportfolio 2021 einer umfangreichen Untersuchung unterzogen. Dabei wurden branchenübliche Risiken sowie Optimierungspotenzial im Bereich Energie identifiziert. Anhand weniger, dafür allerdings hoch wirksamer Maßnahmen kann das Unternehmen sein Ziel erreichen, den Treibhausgasausstoß bis 2030 um 60% zu verringern. Zu diesen Maßnahmen zählen der Ausstieg aus fossilen Energieträgern sowie die Elektrifizierung des Portfolios und die Deckung des Energiebedarfs aus nachhaltigen Quellen. Aufgrund von Skaleneffekten ist die IMMOFINANZ zuversichtlich, dass die Kosten für entsprechende Technologien weiter sinken werden. Die Umsetzung der Netto-Null-Emissions-Strategie erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union, wodurch der Anteil „grüner“ Umsätze und Kosten des Unternehmens in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen wird.

Auf die einzelnen identifizierten Risiken wird in den folgenden Punkten Bewertungsrisiken, Energieeffizienz sowie Klima- und Umweltrisiken im Detail eingegangen.

Covid-19 (2)

Die Risikolage im Geschäftsjahr 2021 war nach wie vor von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Immobilienbranche und die Gesamtwirtschaft geprägt. Im Bereich Einzelhandelsimmobilien führten behördlich veranlasste temporäre Betriebsschließungen zu negativen Effekten auf die Mieterlöse. Die Einkaufszentren 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. 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 in ihre Büros zu unterstützen, wurden Back-to-Office-Pläne mit einem Schwerpunkt auf Raumkonzepten, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen angeboten.

Mit steigendem Impffortschritt wurden in den Kernmärkten Lockerungsmaßnahmen gesetzt, von denen die Einzelhandelsmieter profitierten. Auch die Eindämmungsmaßnahmen fokussierten im Jahresverlauf immer weniger auf Betriebsschließungen. Waren Ende März 2021 noch rund 48% der von der IMMOFINANZ angebotenen Einzelhandelsflächen von temporären Schließungen betroffen, lag dieser Wert bei einer weiteren Lockdown-Periode Ende November bei nur noch 15%, die danach schrittweise wieder geöffnet wurden. Nach dem Auftreten der ansteckenderen Omikron-Variante des Coronavirus im 1. Quartal 2022 gehen Experten von einem bevorstehenden Ende der Pandemie aus. Zu den erwartbaren langfristigen Folgen der Covid-19-Pandemie zählen unter anderem ein verändertes Konsumentenverhalten sowie Änderungen in der modernen Arbeitswelt, die sich auf die Immobilienlösungen der IMMOFINANZ auswirken könnten. Im Einzelhandel könnte dies von bewussterem Kaufverhalten bis hin zur Meidung öffentlicher Flächen und stärkerer Nutzung des Online-Handels reichen. Im Bürobereich könnte es durch vermehrtes Homeoffice zu Veränderungen in der Nachfrage nach Büroflächen kommen. Mit den kosteneffizienten Retail-Konzepten STOP SHOP und VIVO! sowie hochwertigen und innovativen Bürolösungen sieht der Vorstand die IMMOFINANZ auch für diese möglicherweise geänderten Rahmenbedingungen gut positioniert.

Makroökonomische Rahmenbedingungen (3)

Das Jahr 2021 war nach wie vor von der Covid-19-Pandemie dominiert, die in den ersten Monaten des Jahres wirtschaftliche Aktivitäten stark beeinträchtigte. Infolge des Impffortschritts kam es zu Lockerungsmaßnahmen und einer starken wirtschaftlichen Erholung. Getrieben von Aufholeffekten überstieg die Nachfrage bald das verfügbare Angebot. Probleme innerhalb der globalen Lieferketten in Kombination mit einer gestiegenen Nachfrage nach Energieträgern führten jedoch zu einem spürbaren Anstieg der Inflation. Die wirtschaftliche Erholung wirkte sich positiv auf das Einzelhandelsportfolio der IMMOFINANZ aus, die steigende Inflation führte allerdings zu einem Anstieg der Zinskurve am langen Ende. Mittelfristig beeinflusst die daraus resultierende steigende Renditeerwartung die Bewertung der Immobilien und führt so zu einem Abwertungsrisiko.

Einschätzungen zur geopolitischen Entwicklung der Situation um die Ukraine-Krise können derzeit noch nicht getroffen werden, aber es besteht das Risiko einer nachhaltig substantiellen Beeinflussung des wirtschaftlichen Erfolgs der IMMOFINANZ.

Rechtstreitigkeiten (4)

Die IMMOFINANZ konnte in den vergangenen Jahren zahlreiche Rechtsstreitigkeiten über lange zurückliegende Fälle beilegen. Noch nicht abgeschlossen sind Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im abgelaufenen Jahr kam es zu keinen entscheidenden Änderungen im Verfahrenslauf.

Beteiligungen (5)

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. 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. Aufgrund des signifikant gestiegenen Börsenkurses der S IMMO-Aktie im 1. Quartal 2021 kam es zu einer Wertaufholung der Beteiligung. Der Buchwert der Beteiligung betrug zum 31. Dezember 2021 EUR 514,8 Mio. und entsprach einem Anteil von 7,4% der Bilanzsumme. Die Beteiligung ist nicht fremdfinanziert.

Bewertungsrisiken (6)

Die Immobilienbewertung der IMMOFINANZ durch CBRE erfolgte heuer mit einem Fokus auf ESG-Aspekte. Zahlreiche Gesichtspunkte wie beispielsweise Risiken durch den Klimawandel wurden dabei ebenso beleuchtet wie der gesellschaftliche Mehrwert der Liegenschaften und die Einhaltung der Menschenrechte. Die IMMOFINANZ wird ihre Objekte an den Klimawandel anpassen, wofür Maßnahmen wie thermische Sanierungen, die Digitalisierung der Haustechnik und zahlreiche andere Schritte gesetzt werden. Aus Sicht der Risikobewertung wird damit Vermietungsrisiken wie Nachfrage- oder Mietrückgang vorgebeugt und Wertverlusten des Bestandsportfolios entgegengewirkt. Im Rahmen ihrer nachhaltigen Portfoliostrategie möchte die IMMOFINANZ für Objekte mit hohen ESG-Standards Aufwertungspotenzial schaffen. Darüber hinaus werden in den kommenden Jahren entsprechende Immobilien auch eine noch bessere Vermietungsperformance erzielen können.

Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR 121,0 Mio.

IT-Risiken (7)

Die IMMOFINANZ verfolgt das Ziel, ihre Unternehmensabläufe bis hin zum Kunden zu digitalisieren. Mit diesem Vorhaben sind entsprechende Risiken verbunden, denen durch professionelles Projektmanagement entgegengewirkt wird. Die Umsetzung der Projekte im abgelaufenen Jahr erfolgte plangemäß. Die Themen Datenschutz und Cyber Security stellen Schwerpunkte der Risikobetrachtung dar. Die IMMOFINANZ begegnet ihnen nicht nur systemseitig, sondern legt auch einen besonderen Fokus auf die Schulung und das Training ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozessseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit gewährleisten zu können. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

Energieeffizienz (8)

Die Energieeffizienz von Immobilien der IMMOFINANZ ist für die Verbesserung der CO₂-Bilanz des Konzerns von entscheidender Bedeutung. Ziel der Gesellschaft ist es daher, entsprechendes Einsparungspotenzial zu heben und ihren Immobilienbestand mit einem Fokus auf gesteigerte Energieeffizienz und einem bestmöglichen Beitrag zum Klimaschutz kontinuierlich weiterzuentwickeln. Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 wurden definiert und befinden sich derzeit in Umsetzung. Erreicht werden soll dieses Ziel durch einen Ausstieg aus fossilen Energieträgern bei gleichzeitiger Elektrifizierung des Portfolios. Ergänzend dazu werden die Objekte hinsichtlich Eigenproduktion von Energie optimiert, um in den Gebäuden der IMMOFINANZ ein Höchstmaß an Energieautarkie zu erreichen. Durch diese Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung wird das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ nachhaltig ausgerichtet. Energieeffiziente Immobilien und Aktivitäten, die gemäß EU-Taxonomie „nachhaltig“ sind, bieten zahlreiche Chancen – etwa hinsichtlich Mieterzufriedenheit, Finanzierung, Positionierung am Kapitalmarkt und Beitrag zum Klimaschutz.

Klima- und Umweltrisiken (9)

Aufgrund des hohen Anteils des Immobiliensektors an den globalen Treibhausgasemissionen sieht sich die IMMOFINANZ dazu verpflichtet, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Daher wurde eine ambitionierte Netto-Null-Emissions-Strategie ausgearbeitet, mit deren Umsetzung bereits begonnen wurde. Dank des hohen Standardisierungsgrads ihres Einzelhandelsportfolios kann die IMMOFINANZ Maßnahmen in diesem Bereich besonders effizient umsetzen. Im Bürobereich sind aus dem bestehenden Maßnahmenkatalog die jeweils geeigneten Maßnahmen zu identifizieren und umzusetzen. Dank dieser Netto-Null-Emissions-Strategie können steigende Kosten aus der CO₂-Bepreisung und daraus entstehende nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Darüber hinaus können durch die Übererfüllung der gesetzlichen Vorgaben zusätzliche Wertsteigerungspotenziale des Bestandsportfolios generiert werden.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienstandorte der IMMOFINANZ wurde ein externes Klimaaudit durchgeführt. Aus den Ergebnissen werden für jedes einzelne Objekt gezielte Maßnahmen zur Risikomitigierung gesetzt. Dabei sind Elementarereignisse von den langfristigen Auswirkungen des Klimawandels zu unterscheiden. Elementarereignisse (Hochwasser, Waldbrand, steigender Meeresspiegel, Stürme und Erdbeben) wurden bereits in der Vergangenheit durch Maßnahmen der öffentlichen Hand berücksichtigt. Vorhandene Schutzmaßnahmen werden evaluiert und im Bedarfsfall Maßnahmen auf Objektebene geprüft bzw. das Risiko an die Behörden adressiert. Im Bereich der langfristigen Auswirkungen des Klimawandels (steigende Temperaturen und unregelmäßige Niederschläge) werden Maßnahmen auf Objektebene umgesetzt. Diese reichen von Anpassungen der Gebäudehülle oder Haustechnik bis hin zu Regenwasserspeicherung.

Portfoliorisiken (10)

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag per 31. Dezember 2021 mit 95,1% (31. Dezember 2020: 96,0%) unverändert auf hohem Niveau. Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 98,7% so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich kam es 2021 zu einem leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 90,6% (31. Dezember 2020: 93,7%), wobei der Rückgang seit Jahresbeginn überwiegend auf die Flächenreduktion eines von Covid-19 stark betroffenen Einzelmieters in Deutschland sowie auf Umgliederungen in Rumänien (größere Modernisierung sowie IFRS 5) zurückzuführen ist.

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 460,8 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 300,8 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2021 EUR 216,2 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 62,2 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2021 einen Buchwert von EUR 180,3 Mio. auf (31. Dezember 2020: EUR 191,8 Mio.).

Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ betrug zum 31. Dezember 2021 unverändert EUR 123.293.795,00 und war in 123.293.795 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Per Ende März 2022 und somit nach Ende der Berichtsperiode betrug das Grundkapital der IMMOFINANZ EUR 138.281.992,00 und die Anzahl der ausgegebenen Aktien entsprechend 138.281.992. Diese Veränderung resultierte aus von der Gesellschaft im 1. Quartal 2022 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital um insgesamt EUR 14.988.197,00 bzw. 14.988.197 Aktien zur Bedienung von Wandlungsrechten aus den Wandelanleihen 2017–2024. Zu den ausgegebenen Wandelanleihen wird auf die Angaben im Konzernabschluss unter Kapitel 4.13 verwiesen.

Eigene Aktien

Bestand an eigenen Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien verringerte sich im Jahresverlauf 2021 auf 1.028 Stück mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1.028,00. Zum 31. Dezember 2021 entsprach dies einem Anteil am Grundkapital von 0,00%. Zum 31. Dezember 2020 hatte die IMMOFINANZ 6.998.228 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 6.998.228,00 gehalten, entsprechend einem Anteil am Grundkapital von rund 5,68%.

Ausgabe eigener Aktien infolge vorzeitiger Pflichtwandelung der Pflichtwandelanleihe 2020–2023

Im Zuge der vorzeitigen Pflichtwandelung der Pflichtwandelanleihe 2020–2023 wurden im Oktober 2021 6.997.200 eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 von 5,68%, an die Gläubiger der Pflichtwandelanleihe 2020–2023 ausgegeben.

Überblick zu den eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2021

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt/Ermächtigungsbeschluss	Anteiliger Betrag am Grundkapital per 31.12.2021 in %	Kauf-/Verkaufspreis in EUR
Dezember 2020	6.998.228		5,7	n. a.
Oktober 2021	-6.997.200	Ausgabe an Gläubiger infolge Pflichtwandelung der Pflichtwandelanleihe 2020–2023	5,7	n. a.
Dezember 2021	1.028		0,0	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 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 zum 31. Dezember 2021, 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 wurde bis zum 31. Dezember 2021 noch nicht ausgenutzt (siehe Kapitel 7.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag im Konzernabschluss).

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 in diesem Fall 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).

Mit Beteiligungserwerb durch die CPI Property Group S.A. über rund 21,4% am Grundkapital der Gesellschaft wurde im Dezember 2021 ein solches Kontrollwechselereignis ausgelöst. In diesem Zusammenhang wurden Wandlungsrechte zu einem reduzierten Wandlungspreis für Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 282.800.000 ausgeübt und im Jänner 2022 insgesamt 14.963.965 Stück neue Aktien der Gesellschaft aus bedingtem Kapital ausgegeben. Es erfolgten keine vorzeitigen Kündigungen seitens der Wandelanleihegläubiger.

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 Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihen enthalten.

Mit dem Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung durch die CPI Property Group S.A. am Grundkapital der Gesellschaft Anfang März 2022 wurde ein Kontrollwechsel bei den Anleihen 2019–2023 und 2020–2027 ausgelöst. Damit ist jeder Gläubiger bis einschließlich 25. April 2022 dazu berechtigt, die Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen zu verlangen.

Immobilienfinanzierungen

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

Mit Erwerb einer kontrollierenden sowie einer mehrheitlichen Beteiligung durch die CPI Property Group S.A. an der Gesellschaft Anfang März 2022 wurden Kündigungsrechte von Gläubigern für ein Kreditvolumen von insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. ausgelöst. Bis Ende März 2022 waren keine wesentlichen Immobilienfinanzierungen wegen Kontrollwechsels gekündigt worden.

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 war diese Konzernkreditlinie nicht ausgenutzt.

Eine Kündigung der Konzernkreditlinie wegen des Kontrollwechsels Anfang März 2022 erfolgte nicht bzw. hat die finanzierende Bank auf ihr Kündigungsrecht infolge der Kontrollerlangung durch die CPI Property Group S.A. verzichtet.

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.

In Folge des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung durch die CPI Property Group S.A. an der Gesellschaft Anfang März 2022 sind Beendigungsrechte der Vorstandsmitglieder gemäß den Change-of-Control-Klauseln in den Vorstandsverträgen ausgelöst worden.

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 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 Unternehmens-Website www.immofinanz.com abrufbar.

Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen, Directors'-Dealings-Meldungen und sonstigen Veröffentlichungen bestanden per 31. Dezember 2021 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft:

- Radovan Vitek (über die CPI Property Group S.A. und die WXZ1 a.s.): 21,40% (insgesamt 31,97%, davon 21,40% aus Aktien und 10,57% aus einem aufschiebend bedingt geschlossenen Aktienkaufvertrag mit der RPPK Immo GmbH, kontrolliert von Peter Korbačka)
- S IMMO AG (über die CEE Immobilien GmbH): 14,23% aus Aktien
- Peter Korbačka (über die RPPK Immo GmbH): 10,57% aus Aktien
- Klaus Umek (Petrus Advisers): 5,02% (1,68% aus Aktien und 3,35% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten)

Nach dem Berichtszeitraum wurde die IMMOFINANZ im März 2022 darüber informiert, dass der Stimmrechtsanteil der CPI Property Group S.A. nach Aktienerwerben und Vollzug des antizipatorischen Pflichtangebots rund 55,07% (54,88% aus Aktien und 0,19% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten) am zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Grundkapital der Gesellschaft betrug (Beteiligungsmeldung vom 4. März 2022 und übernahmerechtliche Bekanntmachung zum Vollzug von Aktienerwerben vom 7. März 2022). Die S IMMO AG (über die CEE Immobilien GmbH), Peter Korbačka (über die RPPK Immo GmbH) und Klaus Umek (Petrus Advisers) hielten nach Übertragungen an die CPI Property Group S.A. keine Stimmrechtsanteile mehr.

Freiwillige konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachhaltigkeit und Klimaschutz haben für die IMMOFINANZ hohe Priorität und fließen in sämtliche Geschäftsentscheidungen des Unternehmens mit ein. Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber Menschen, Umwelt und künftigen Generationen bewusst und beschäftigen uns in unserer Portfoliostrategie seit Jahren mit nachhaltigen Trends. Beispiele dafür sind etwa unsere Premium-Büromarke myhive, die hohe Flexibilität für ihre Mieter mit nachhaltiger Ausstattung, Wohlfühlatmosphäre und Community-Aspekten verbindet, oder die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen unserer Immobilien. Die steigende Anzahl an Nachhaltigkeitszertifikaten in unserem Portfolio bestätigt, dass wir hier auf einem guten Weg sind.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir weitere wichtige Schritte gesetzt, um unseren Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel zu erhöhen. Mit unserer Netto-Null-Emissions-Strategie setzen wir uns das ambitionierte Ziel, bis 2040 in allen Unternehmensbereichen emissionsfrei zu werden. Bereits bis 2030 soll der Ausstoß sämtlicher Treibhausgase in unserem Portfolio im Vergleich zu 2019 um 60% reduziert werden. Unsere Strategie umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen und Technologien, die bereichsübergreifend im Unternehmen eingebettet und ausgerollt werden. So werden jährlich zumindest 5% des Immobilienportfolios einer umfassenden Energieeffizienzsanierung unterzogen, die Eigenproduktion von erneuerbaren Energien wird massiv ausgebaut, und bei der externen Stromversorgung stellen wir auf grünen Strom um. Der Übergang zur Kreislaufwirtschaft stellt ebenso ein zentrales Element unserer Netto-Null-Emissions-Strategie dar.

Wir setzen unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten auch in konkreten Immobilienprojekten um und erweitern unser Immobilienangebot um leistbares und nachhaltiges Wohnen. Unter der neu vorgestellten Marke On Top Living werden wir eingeschobige Retail Parks der Marke STOP SHOP überbauen und damit preisgünstigen und ressourcenschonenden Wohnraum schaffen. Damit erfüllen wir die Wohnbedürfnisse vieler Menschen und leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen Klimawandel, Bodenversiegelung und Wohnkostenexplosion.

Weitere wichtige Maßnahmen des zurückliegenden Jahres umfassen die Durchführung externer Klimaaudits für unser Portfolio sowie unsere Mitgliedschaft im United Nations Global Compact, dem globalen Netzwerk der Vereinten Nationen für unternehmerische Verantwortung in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und universelle Korruptionsbekämpfung.

Wir sind bereit, Verantwortung zu übernehmen und den nachhaltigen Wandel in unserer Branche aktiv voranzutreiben. Wir sehen dies nicht nur als Pflicht, sondern auch als große Chance, unsere Portfolioleistung zu steigern, uns Wettbewerbsvorteile am Markt zu sichern und langfristigen Wert für unser Unternehmen zu schaffen.

Der Vorstand der IMMOFINANZ

GRI 102-14

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Gemäß Portfoliobericht betrug unser Immobilienportfolio per 31. Dezember 2021 225 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 5,2 Mrd., davon 153 Bestandsimmobilien, 24 Projektentwicklungen und 48 Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte. Nicht inkludiert sind zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5). 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 2021 62,2% des Portfoliowerts bzw. 45,5% 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 36,5% des Portfoliowerts bzw. 54,5% der Bestandsmieteinnahmen. Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ im zurückliegenden Geschäftsjahr die Erweiterung ihres Immobilienangebots um leistbares und nachhaltiges Wohnen bekanntgegeben. Mit On Top Living werden eingeschobige Retail Parks der Marke STOP SHOP überbaut und damit preisgünstiger und ressourcenschonender Wohnraum geschaffen. Ziel der IMMOFINANZ ist der kontinuierliche Ausbau eines qualitativ hochwertigen, nachhaltigen und ertragsstarken Immobilienportfolios sowie die Erreichung der Klimaneutralität entlang der gesamten Wertschöpfungskette bis zum Jahr 2040.

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

myhive Vajnorská – Biodiversität

Die von uns angesiedelten Bienenstöcke bereichern das lokale Ökosystem.



Covid-19

Covid-19 und die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie haben auch das Geschäftsjahr 2021 geprägt, jedoch kam es zu keinen relevanten Beeinträchtigungen unseres Geschäftsmodells. Aufbauend auf den 2020 eingeleiteten Maßnahmen unterstützten wir unsere Mieter während der schwierigen Phase behördlich verordneter Schließungen und legten unseren Fokus auf eine starke Konzernliquidität. Damit hat sich die IMMOFINANZ für ihre Mieter, Investoren, Mitarbeiter, Lieferanten und weiteren Stakeholder unverändert als starker Partner positioniert.

Mit den Retail-Mietern kam es zu individuellen Lösungen, um ihnen während der Schließungs- und Reopening-Phasen zu helfen. Im Bürobereich unterstützten wir einzelne Mieter besonders betroffener Branchen ebenfalls temporär. Mit steigendem Impffortschritt wurden in den Kernmärkten Lockerungsmaßnahmen gesetzt, von denen die Einzelhandelsmieter profitierten. Auch die Eindämmungsmaßnahmen fokussierten im Jahresverlauf immer weniger auf Betriebsschließungen. Waren Ende März 2021 noch rund 48% der von der IMMOFINANZ angebotenen Einzelhandelsflächen von temporären Schließungen betroffen, lag dieser Wert bei einer weiteren Lockdown-Periode Ende November nur noch bei 15%.

Darüber hinaus standen umfangreiche Hygiene- und Schutzmaßnahmen für Allgemeinflächen im Fokus, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten. Dazu zählten u. a. Sicherheitskonzepte und Guidelines (etwa hinsichtlich Belüftung), kürzere Reinigungsintervalle sowie die Ausgabe von Schutzmasken und Desinfektionsmitteln. Back-to-Office-Pläne mit speziell ausgearbeiteten Raumkonzepten, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen sollten Mietern die Rückkehr ins Büro erleichtern.

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 Bereich Retail wiederum waren zwar so gut wie alle Branchen von den temporären Schließungen betroffen, Diskontanbieter schnitten allerdings dank des steigenden Preisbewusstseins der Konsumenten deutlich besser ab. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in unseren kosteneffizienten Retail-Formaten wider. Mehr Informationen dazu im Portfoliobericht ab Seite 24.

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 und legt damit auch die Informationen gemäß EU-Taxonomie offen (ab Seite 114).

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Am Anfang jedes Abschnitts findet sich eine Übersichtstabelle, die definiert, 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 (ab Seite 70).

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 108 der nichtfinanziellen Erklärung in einem Index aufgelistet. Dieser Bericht wurde in Übereinstim-

mung mit den GRI-Standards: Option „Kern“ erstellt. Für ihre nichtfinanzielle Berichterstattung im Geschäftsbericht 2020 erhielt die IMMOFINANZ von der EPRA wieder die Auszeichnung „Sustainability Best Practices Recommendations“ in Silber.

GRI 102-54

Berichtszeitraum

Der nichtfinanzielle Bericht umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2021. Hinsichtlich der EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen werden die letzten beiden Geschäftsjahre (2020 und 2021) berichtet.

GRI 102-50

EPRA-Berichterstattungsstandards: Einleitung

Unternehmensabgrenzung

Dieser Bericht umfasst die IMMOFINANZ AG sowie sämtliche konsolidierten Tochtergesellschaften (siehe Kapitel 8 im Konzernabschluss). Per 31. Dezember 2021 enthielt das Portfolio der Gesellschaft (exklusive zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte) 225 Immobilien, für die NFI-Berichterstattung wurden 181 Objekte herangezogen, da für diese Objekte ein Monitoring-System etabliert ist.

Die veröffentlichten Kennzahlen konzentrieren sich auf die Aktivitäten der IMMOFINANZ in Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Rumänien, Ungarn, der Slowakei sowie der Adriatic-Region (Slowenien, Serbien, Kroatien und Italien). Die Immobilien werden nach dem Financial-Control-Prinzip in die Berichterstattung einbezogen.

GRI 102-4, 102-5, 102-6, 102-7, 102-45

Abdeckung und Segmentanalyse

Dieser Bericht bezieht sich auf das Portfolio sowie die eigenen Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ. Um eine aussagekräftige Analyse zu ermöglichen, haben wir die Gesamtnutzung für unser Portfolio ausgewiesen und diese in unsere beiden Hauptportfoliobereiche „Büro“ und „Einzelhandel“ unterteilt. Weitere Informationen sind aus der Tabelle auf den Seiten 80–81 ersichtlich. Die Kennzahlen umfassen im Bürobereich 71 Objekte mit einer Fläche von rund 1 Mio. m² sowie im Einzelhandelsbereich 110 Objekte mit einer Fläche von rund 1 Mio. m².

Ziel der IMMOFINANZ ist es, den Erfassungsgrad von Gebäuden in ihrem Portfolio auf 100% zu erhöhen. In der Tabelle auf den Seiten 82–85 ist die Abdeckung je Indikator angegeben. Sollte ein Gebäude für eine bestimmte Energieart nicht relevant sein, z. B. weil es nicht mit Fernwärme versorgt wird, wurde es zum Zweck der KPI-Abdeckung aus dem Nenner entfernt.

Portfolio

Die für 2021 berichteten Nachhaltigkeitszahlen umfassen 181 Gebäude (Büro und Einzelhandel) mit einer Gesamtfläche von rund 2 Mio. m².

Angaben zu den eigenen Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmens

Zusätzlich werden die Kennzahlen für den Betrieb der eigenen Bürogebäude der IMMOFINANZ gesondert angegeben. Zum Großteil stehen diese Geschäftsgebäude im Eigentum der IMMOFINANZ und werden gemeinsam mit den Mietern genutzt. Derzeit werden die Eigenverbräuche der IMMOFINANZ nicht gesondert erhoben, daher beruhen die Daten auf Hochrechnungen anhand des prozentualen Anteils der Gesamtfläche, der von der IMMOFINANZ genutzt wird. Aus diesem Grund wird der Prozentsatz der hochgerechneten Daten beim Eigenverbrauch immer mit 100% angegeben, obwohl der tatsächliche Anteil an den Hochrechnungen beim Portfolioverbrauch deutlich geringer ist. Gebäude, die extern angemietet sind, können derzeit nicht in die Darstellung einbezogen werden, da es keinen Zugriff auf die Verbrauchsdaten gibt. An dem Ausbau des Monitorings wird gearbeitet. Die Eigenverbräuche werden gesondert auf den Seiten 113–114 ausgewiesen.

Hochgerechnete Daten

Der Anteil der geschätzten Werte wird in den jeweiligen Tabellen auf den Seiten 80–85 und 113–114 angegeben.

Strom und Wasser

Ziel war es, für den Zeitraum von zwölf Monaten Realdaten zu verwenden. Lagen die Daten für einen einzelnen Monat zu Beginn oder zum Ende des Jahres 2021 nicht vor (z. B. Dezember 2021), wurden die realen Werte von Dezember 2020 oder Jänner 2022 herangezogen. Somit erfolgte in diesen Fällen keine lineare Hochrechnung. Lagen die Daten für einen anderen Monat des Jahres 2021 nicht vor, wurde hingegen eine lineare Hochrechnung vorgenommen.

Gas und Fernwärme

Aufgrund der unterschiedlichen Energienutzung während der Winter- und der Sommermonate erfolgte für fehlende Monatsdaten keine lineare Hochrechnung. Vielmehr wurde auf Werte der betreffenden Vorjahreszeiträume (z. B. Monate) zurückgegriffen.

Externe Prüfung

Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.

GRI 102-56

Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Vermietern und Mietern

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 die entsprechenden Daten besteht.

Aufgrund fehlender Zwischenzähler ist es zurzeit nicht möglich, den Verbrauch an Energie und Wasser, der von der IMMOFINANZ bezogen wird, aber durch den Mieter verbraucht wird, separat auszuweisen. In Anbetracht dessen wurde in der diesjährigen CO₂-Berechnung jener Mieterverbrauch, der von der IMMOFINANZ bezogen wurde, in Scope 1 (Brennstoffe) und Scope 2 (Fernwärme und Strom) angegeben und kein Unterschied zwischen Allgemeinflächen und Mieterbereichen gemacht. Wir arbeiten derzeit an einem Projekt zur Messung durch Unterzähler und planen, diese Differenzierung im nächsten Nachhaltigkeitsbericht vornehmen zu können.

Die Portfoliodaten umfassen daher folgende Bereiche: Allgemeinflächen und einige Mieterbereiche.

Normierung

Für die Intensitätskennzahlen (Energieintensität, Wasserintensität, CO₂-Intensität) wird die Fläche der Gebäude, für die Daten verfügbar sind, als Nenner verwendet. Die errechneten Intensitäten beinhalten den Verbrauch, der von der IMMOFINANZ bezogen wurde, jedoch nicht jenen Verbrauch, der von Mietern bezogen wurde, es sei denn, die IMMOFINANZ hat die volle Kontrolle über den Verbrauch (z. B. an myhive-Standorten, an denen die Miete auch Strom, Heizung und Wasser beinhaltet).

Meilensteine und Leistungserklärung

Unser Ziel ist es, unser Immobilienportfolio bis zum Jahr 2040 emissionsfrei zu machen. Damit werden wir aktiv zu einer Begrenzung der Erderwärmung beitragen. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, haben wir auch im zurückliegenden Jahr zahlreiche Schritte unternommen, z. B. die Ausweitung grüner Gebäudezertifizierungen, energetische Optimierungen und den weiteren Ausbau der Photovoltaik-Anlagen. Im Jahr 2021 konnten wir gemeinsam mit externen Experten unsere detaillierte Netto-Null-Emissions-Strategie inklusive konkreter Maßnahmen für unser Portfolio weiter verfeinern und präsentieren. Darüber hinaus arbeiten wir an der Fertigstellung einer umfassenden ESG-Strategie, die 2022 veröffentlicht wird. Erläuterungen zur bisherigen Leistung und zu Verbesserungsmaßnahmen finden sich in den Kapiteln dieses Berichts und in den erläuternden Fußnoten zu den KPIs. Die Verbesserung der Datenerfassung und der Energieeffizienz ist für die IMMOFINANZ vor dem Hintergrund des gesetzten Ziels der Klimaneutralität von höchster Priorität.

Information zu den Kennzahlen

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. Die Erhebung der 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 IMMOFINANZ veröffentlicht heuer erstmals sowohl die marktbasierten als auch die standortbasierten Emissionen für Scope 2. Ebenso ist es gelungen, heuer erstmals die Emissionen für Fernwärme zu veröffentlichen.

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.

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. Er ist die Basis für moralisch, ethisch und rechtlich einwandfreie Verhaltensweisen aller Mitarbeiter des Konzerns.

GRI 102-16

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. Mit unserer ambitionierten Netto-Null-Emissions-Strategie leisten wir einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel. Bereits bis 2030 wollen wir den Ausstoß sämtlicher Treibhausgase im Vergleich zu 2019 um 60% reduzieren. Bis 2040 werden wir entlang der gesamten Wertschöpfungskette emissionsfrei sein. Damit übertreffen wir deutlich das von der Europäischen Union angestrebte Ziel, das ein Erreichen der Klimaneutralität bis 2050 vorsieht.

Hinsichtlich unserer Kunden wollen wir als starker Partner auftreten, hohe Kundenzufriedenheit gewährleisten und diese durch gemeinsame Maßnahmen auch in schwierigen Situationen, so etwa im Rahmen der Covid-19-Pandemie, unterstützen.

ESG-Komitee, ESG-Ausschuss und ESG-Stabsstelle 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 ESG, Asset Management, Development, People & Culture, Procurement, Compliance, Risikomanagement, Country Execution, Investor Relations & Corporate Communications sowie Finanzierung. Diese Experten tauschen sich regelmäßig zu aktuellen Projekten sowie Themen aus, arbeiten 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 Aufsichtsrat werden ESG-Themen im Strategie- und ESG-Ausschuss behandelt. Im Vorstand der IMMOFINANZ ist COO Dietmar Reindl für die Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich, die Freigabe größerer 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. Darüber hinaus wurde mit Februar 2022 die neue Stabsstelle ESG in der Organisation verankert und mit einer erfahrenen ESG-Managerin besetzt. Sie berichtet direkt an COO Dietmar Reindl, koordiniert sämtliche ESG-Aktivitäten und ist für die Umsetzung und Weiterentwicklung der ESG-Strategie verantwortlich.

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 im Rahmen des Updates 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 regelmäßige 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 integrierter Partner. Unsere Aktionäre, Investoren, Analysten, Ratingagenturen sowie finanzierenden Banken informieren wir 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, 102-43, 102-44

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 folgenden Vereinigungen und Institutionen: Aktienforum, Austrian Council of Shopping Places, Austrian Prop Tech Initiative, Austrian Real Estate Asset Management Association, Cercle Investor Relations Austria, European Public Real Estate Association, Handelsverband Austria, Institut für interne Revision, LBA Leitbetriebe GmbH, IG Lebenszyklus Bau, Internationaler Controller Verein, Italian National Association of Shopping Malls, Polish Council of Shopping Centers, PRVA – Public Relations Verband Austria, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

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. Im ersten Quartal 2022 wurde zudem eine Kooperation mit der Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien) gestartet. Ziel des Projekts ist die Identifikation der aktuellen und künftigen Mieteranforderungen an moderne Arbeitsumgebungen.

GRI 102-13

Wesentlichkeitsanalyse

Die Wesentlichkeitsanalyse dient dazu, die nichtfinanzielle Berichterstattung auf die wesentlichen Themen des Unternehmens auszurichten und zusätzlich einen Anhaltspunkt zur Weiterentwicklung des Managements von nichtfinanziellen Aspekten zu bieten. Die in diesem Bericht vorgestellten wesentlichen Themen der IMMOFINANZ wurden im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse 2020 bestimmt, deren Ablauf und Ergebnisse im Nachhaltigkeitsbericht 2020 detailliert beschrieben sind.

Im Zuge der Analyse wurden sechs Themen-Cluster identifiziert, die für die IMMOFINANZ als wesentlich gelten. Die einzelnen identifizierten Themen-Cluster beinhalten weitere wesentliche Fokusbereiche, die in folgender Tabelle dargestellt sind.

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

Wesentliche Themen der IMMOFINANZ

	Fokusbereiche
Grüne Gebäude und Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen – Nachhaltige Mobilität – Gebäudedesign & Lebenszyklusmanagement – Wasserverbrauch – Nachhaltigkeitszertifikate und Umweltleistung
Geschäftsmodell und Innovation	<ul style="list-style-type: none"> – Integration von Nachhaltigkeit in Governance-Prozesse – Klimaneutralität – Umgang mit Klimarisiken und -chancen – Ökologisches Bauen & Sanieren – Innovation in der Projektentwicklung und -sanierung sowie Services
Mieter	<ul style="list-style-type: none"> – Kooperation und Unterstützung von Mietern – Kundenzufriedenheit – Gesundheit & Sicherheit der Mieter – Kundenorientiertes Bauen und Sanieren
Gesellschaft/Stakeholder	<ul style="list-style-type: none"> – Kooperation mit lokalen Gemeinschaften – Gesellschaftliches Engagement
Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> – Aus- und Weiterbildung, Wissenstransfer – Mitarbeitergesundheit/Arbeitssicherheit
Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> – Business Compliance & Ethics – Datenschutz – Nachhaltige Lieferkette und Auftragsvergabe – Steuerehrlichkeit – Nachhaltige Wertsteigerung

GRI 102-47

Priorisierungsmatrix

Sie finden unsere Priorisierungsmatrix, die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse 2020 erstellt wurde, auf unserer Website: <https://immofinanz.com/de/nachhaltigkeit>

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	CRE 3 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

GRI 102-12

Grüne Gebäude und Umwelt

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

Die akute Klimakrise und die damit verbundenen ökologischen Auswirkungen sind die dringendsten Herausforderungen unserer Zeit. Als einer der führenden Gewerbeimmobilienkonzerne in Zentraleuropa mit einem Portfolio von EUR 5,2 Mrd. ist sich die IMMOFINANZ ihrer Verantwortung bewusst und beschäftigt sich in ihrer Portfoliostrategie seit Jahren mit nachhaltigen Trends. Auch unsere Stakeholder räumen Umweltthemen einen hohen Stellenwert ein. Nachhaltige und energieeffiziente Immobilien, die die Kriterien der EU-Taxonomie erfüllen, werden daher in Zukunft noch stärker in den Fokus von Mietern rücken – mit potenziellen Auswirkungen auf Vermietungsgrad, Mieterlöse und auch Bewertung der Immobilien.

Fokusbereich	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Nachhaltige Mobilität	Integration von Verkehrskonzepten in die Planung und die Verwaltung der Projekte. Dies 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

Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Mit unserer Netto-Null-Emissions-Strategie leisten wir einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel. Bereits bis 2030 wollen wir den Ausstoß sämtlicher Treibhausgase im Vergleich zu 2019 um 60% reduzieren. Bis 2040 werden wir entlang der gesamten Wertschöpfungskette emissionsfrei sein. Damit übertreffen wir deutlich das von der Europäischen Union angestrebte Ziel, das ein Erreichen der Klimaneutralität bis 2050 vorsieht.

Wir achten 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 eine nachhaltige Ausrichtung von Energiemanagement, Gebäudedesign und Lebenszyklusmanagement zählen zu den Fokusbereichen im Zusammenhang mit dem wesentlichen Thema „Grüne Gebäude und Umwelt“.

Die IMMOFINANZ erhebt und analysiert die Verbrauchsdaten und die damit erzeugten CO₂-Emissionen ihres Portfolios wie auf den Folgeseiten 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.

Des Weiteren erfolgt eine Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung sowie der Erhöhung der Effizienz.

Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

Da Gebäude ein wesentlicher Verursacher dieser Emissionen sind, setzt die IMMOFINANZ kontinuierliche Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Energieeffizienz und zur größtmöglichen Vermeidung von Treibhausgasemissionen in Bestandsobjekten (THG, siehe dazu auch Risikobericht ab Seite 60). 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

In Zusammenarbeit mit den Property- und Facility-Managern setzt die IMMOFINANZ auf ein laufendes Energiemanagement. 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.

Aktuell arbeiten wir daran, dass wir künftig alle Energieflüsse digital von einem Komplettsystem erfassen können. Dabei wird der Verbrauch von Strom, Kälte, Wärme, Wasser usw. gemessen, in einem Gesamtsystem erfasst und aufgezeichnet. Die erhobenen Daten können dann in Echtzeit miteinander verknüpft und anhand dessen aussagekräftige, zuverlässige Analysen vollautomatisch erstellt werden. Aus den so identifizierten Optimierungspotenzialen werden konkrete Maßnahmen abgeleitet, um die Energieeffizienz und somit auch die Energiekosten nachhaltig weiter zu senken. Die Digitalisierung der Verbrauchsdatenerfassung – sowohl auf Gebäude- als auch auf Mieterebene – soll bis zum Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen sein und stellt einen wesentlichen Beitrag für unser künftiges ESG-Reporting dar.

Darüber hinaus wurde mit der Umsetzung von Brauchwassernutzungsanlagen im Portfolio begonnen. So wird bei einzelnen STOP SHOP Standorten Regenwasser für die Bewässerung genutzt. Des Weiteren startete im Geschäftsjahr 2021 der erste Pilotversuch für ein Urban-Forest-Projekt nach der Miyawaki-Aufforstungsmethode bei einem STOP SHOP in Serbien. Dies ist eine Methode zur Schaffung kleiner Stadtwälder, die vom japanischen Botaniker Akira Miyawaki entwickelt wurde. Dabei werden verschiedene einheimische Pflanzenarten eng nebeneinandergesetzt, sodass die Pflanzen nur von oben Sonnenlicht erhalten und daher stärker nach oben als seitwärts wachsen. Neben der Bereitstellung solcher Stadtwälder für die Bevölkerung liegt das Ziel vor allem auf dem Erhalt der Artenvielfalt, der Verbesserung der Luftqualität sowie der Steigerung der Wasserhaltekapazität des Bodens. Basierend auf den Erfahrungen mit diesem Pilotprojekt ist eine weitere Ausrollung dieser Initiative im Portfolio geplant.

Nachhaltiges Energiemanagement

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Gesamtenergieverbrauch			
GRI 302-1 (2016)	kWh	Energie	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie Gesamte vom Mieter bezogene Energie ¹
<i>Abdeckung vom Vermieter bezogen in %</i>			
Stromverbrauch			
Elec-Abs	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter bezogener Strom Gesamter vom Mieter bezogener Strom ¹
<i>% aus erneuerbaren Quellen</i>			
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %²</i>			
Elec-LfL ³	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter bezogener Strom Gesamter vom Mieter bezogener Strom ¹
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %²</i>			
Fernwärme/Fernkälte			
DH&C-Abs	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter bezogene Fernwärme Gesamte vom Mieter bezogene Fernwärme ¹
<i>% aus erneuerbaren Quellen</i>			
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %²</i>			
DH&C-LfL ³	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter bezogene Fernwärme Gesamte vom Mieter bezogene Fernwärme ¹
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %²</i>			
Brennstoffe			
Fuels-Abs	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Erdgas Gesamtes vom Mieter bezogenes Erdgas ¹
<i>% aus erneuerbaren Quellen</i>			
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %²</i>			
Fuels-LfL ³	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Erdgas Gesamtes vom Mieter bezogenes Erdgas ¹
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %²</i>			
Energieintensität			
Energy-Int CRE 1	kWh/m ²	Energie pro Quadratmeter vermietete Fläche	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie Gesamte vom Mieter bezogene Energie ¹
<i>Vermietete Fläche in m²</i>			

¹ Die IMMOFINANZ hat derzeit keinen Zugriff auf Daten zu von Mietern bezogenen Energiemengen, deshalb werden in der Auswertung ausschließlich vom Vermieter bezogene Mengen verwendet. Daten zu Direktbezügen von mietenden Parteien sind folglich nicht enthalten.

² Werte wurden auf Basis des Verbrauchs ermittelt.

³ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %
437.968.145	418.255.456	4,7	271.007.660	247.003.194	9,7	166.960.485	171.252.261	-2,5
	n. a.			n. a.			n. a.	
99,4	96,3	n. a.	98,6	100,0	n. a.	100,0	86,7	n. a.
276.596.056	274.910.425	0,6	157.619.422	140.712.076	12,0	118.976.634	134.198.349	-11,3
	n. a.			n. a.			n. a.	
30,6	6,1		32,2	10,0		28,4	0,2	
176/181	149/168	n. a.	67/71	62/63	n. a.	109/110	87/105	n. a.
3,4	5,3		2,3	8,6		4,9	1,7	
269.045.410	256.603.173	4,8	150.593.129	122.404.824	23,0	118.452.281	134.198.349	-11,7
	n. a.			n. a.			n. a.	
159/163	137/163	n. a.	52/56	46/56	n. a.	107/107	91/107	n. a.
3,3	5,6		2,1	1,9		4,9	9,0	
77.765.081	65.074.479	19,5	65.265.354	55.329.145	18,0	12.499.727	9.745.334	28,3
	n. a.			n. a.			n. a.	
41,0	n. a.		47,7	n. a.		5,9	n. a.	
64/108	52/168	n. a.	38/46	32/63	n. a.	26/62	20/105	n. a.
18,9	13,5		21,0	13,5		8,3	13,7	
71.097.056	57.520.382	23,6	58.643.400	47.775.048	22,7	12.453.656	9.745.334	27,8
	n. a.			n. a.			n. a.	
56/94	46/94	n. a.	31/34	26/34	n. a.	25/60	20/60	n. a.
20,4	14,5		23,1	14,6		7,9	13,7	
83.607.008	78.270.552	6,8	48.122.884	50.961.973	-5,6	35.484.124	27.308.578	29,9
	n. a.			n. a.			n. a.	
0,0	n. a.		0,0	n. a.		0,0	n. a.	
79/123	74/168	n. a.	28/36	31/63	n. a.	51/87	43/105	n. a.
10,5	1,4		4,7	1,2		18,3	1,8	
82.825.618	67.700.512	22,3	47.341.505	40.391.934	17,2	35.484.113	27.308.578	29,9
	n. a.			n. a.			n. a.	
75/113	68/113	n. a.	25/28	25/28	n. a.	50/85	43/85	n. a.
10,6	1,7		4,8	1,6		18,3	1,8	
213	232	-8,1	267	246	8,7	160	214	-25,1
	n. a.			n. a.			n. a.	
2.054.656	1.804.217	13,9	1.013.229	1.004.085	0,9	1.041.427	800.194	30,1

CO₂-Fußabdruck

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Treibhausgasemissionen			
GHG-Dir-Abs GRI 305-1 & GRI 305-2	t CO ₂ e	Scope-1-Emissionen ¹	Gesamt vom Vermieter bezogen, keine Unterzähler
		Scope-2-Emissionen ¹	Gesamt vom Vermieter bezogen, keine Unterzähler (standortbasiert)
			Gesamt vom Vermieter bezogen, keine Unterzähler (marktbasiert) ²
GHG-Indir-Abs GRI 305-3 (2016)	t CO ₂ e	Scope-3-Emissionen ¹	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie basierend auf Mieterunterzähler weiterverrechnet ³
			Gesamt vom Mieter bezogen
			Andere Scope 3 ⁴
		Gesamt ⁵	Scope 1 + Scope 2 ¹
		Gesamt	Scope 1 + Scope 2 + Scope 3 ¹
	Anzahl der einbezogenen Immobilien	Erfasste THG-Abdeckung	
	m ² der einbezogenen Immobilien		
	in %	Anteil der geschätzten THG	
GHG-Int CRE 3	kg CO ₂ e/m ²	Scope-1- + 2-Emissionen pro m ² ^{1, 6}	
		Scope-3-Emissionen pro m ² ^{1, 6}	
<i>Vermietete Fläche in m²</i>			

¹ Hinsichtlich der Scope-Zuweisung wurden für das Berichtsjahr 2021 alle CO₂e-Werte dem Unternehmen zugeordnet: Scope 1 (direkte Freisetzung klimaschädlicher Gase im eigenen Unternehmen) bzw. Scope 2 (indirekte Freisetzung klimaschädlicher Gase durch Energielieferanten). Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erzielen, wurden die Werte für 2020 (ursprünglich Darstellung als Scope 3) entsprechend angepasst. Die IMMOFINANZ plant, die Anzahl der verfügbaren Unterzähler zu erhöhen, was in Zukunft eine bessere Abgrenzung zwischen Scope 1, 2 und 3 für das Portfolio ermöglichen wird.

² Marktbasierte Emissionen wurden im Jahr 2020 nicht veröffentlicht. IMMOFINANZ berichtet 2021 erstmals die Angabe „marktbasiert“.

³ Die IMMOFINANZ plant, zukünftig Scope 3 für das gesamte Portfolio zu berichten. Derzeit ist eine Aufspaltung des Verbrauchs in Scope 1, 2 und 3 basierend auf Daten aus Unterzählern nicht möglich.

⁴ Die Summe Scope 1 + 2 + 3 kann 2021 nicht berichtet werden, da die IMMOFINANZ Scope 3 nicht für das gesamte Portfolio veröffentlicht.

⁵ Der Anstieg der CO₂e-Emissionen beruht auf der im Vergleich zu 2020 erhöhten Erfassungsrate.

⁶ In Bezug auf die CO₂e-Intensität wurden für das Berichtsjahr 2021 zur Berechnung der vermieteten Fläche nur jene Objekte herangezogen, die zumindest eine Energiequelle nutzen. Lediglich ein Objekt weist keine realen Energiewerte für 2021 aus.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %
16.885	15.889	6,3	9.719	10.345	-6,1	7.166	5.544	29,3
122.061	121.185	0,7	69.077	60.631	13,9	52.984	60.555	-12,5
90.318	n. a.	n. a.	45.988	n. a.	n. a.	44.329	n. a.	n. a.
	n. a.			n. a.			n. a.	
	n. a.			n. a.			n. a.	
	n. a.			n. a.			n. a.	
138.946	137.074	1,4	78.796	70.976	11,0	60.150	66.099	-9,0
	n. a.			n. a.			n. a.	
180	168	7,1	70	63	11,1	110	105	4,8
2.028.035	1.804.217	12,4	986.608	1.004.085	-1,7	1.041.427	800.194	30,1
	n. a.			n. a.			n. a.	
69	76	-9,8	80	71	13,0	58	83	-30,1
	n. a.			n. a.			n. a.	
2.028.035	1.804.217	12,4	986.608	1.004.085	-1,7	1.041.427	800.194	30,1

Wasserverbrauch

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	
Wasserverbrauch				
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter ¹	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Vom Vermieter verteilte Services	
			(Unter-)Zähler, die ausschließ- lich den Mietern zur Verfügung stehen	
			Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser	
			Gesamtes vom Mieter bezogenes Wasser	
Gesamtes bezogenes Wasser				
<i>Vom Vermieter bezogen</i>		<i>Abdeckung</i>		
		<i>Anteil Hochrechnungen in %</i>		
Water-Lfl ²	Liter ¹	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser	
			Gesamtes vom Mieter bezogenes Wasser	
			<i>Abdeckung</i>	
			<i>Anteil Hochrechnungen in %</i>	
Wasserintensität³				
CRE 2	Liter/m ² /Jahr	Liter pro m ² vermietete Fläche	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser	
		<i>Vermietete Fläche in m²</i>		

¹ Die IMMOFINANZ berichtet 2021 den Wasserverbrauch wie im Vorjahr in Litern statt in Kubikmetern, um Konsistenz bei den KPIs für die Wasserintensität zu gewährleisten, die ebenfalls in Litern berechnet wurde.

² In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren.

³ Wenn bei der Berechnung der Wasserintensität für das Jahr 2021 für einzelne Flächen (Gebäude) keine Verbrauchsdaten verfügbar waren, wurde diese Fläche vom Nenner abgezogen, um einen genaueren Intensitätswert zu erhalten. Dies erklärt, warum bei der Berechnung der Wasserintensität eine andere Fläche ausgewiesen wird als bei der Berechnung der Energieintensität.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %
728.863.492	793.398.000	-8,1	288.250.788	378.845.000	-23,9	440.612.704	414.553.000	6,3
n. a.			n. a.			n. a.		
728.863.492	793.398.000	-8,1	288.250.788	378.845.000	-23,9	440.612.704	414.553.000	6,3
n. a.			n. a.			n. a.		
728.863.492	793.398.000	-8,1	288.250.788	378.845.000	-23,9	440.612.704	414.553.000	6,3
160/181	134/168	n. a.	54/71	47/63	n. a.	106/110	87/105	n. a.
23,6	14,4		34,8	22,9		16,3	6,6	
722.319.130	759.916.000	-4,9	281.749.824	345.363.000	-18,4	440.569.306	414.553.000	6,3
n. a.			n. a.			n. a.		
152/163	123/163	n. a.	47/56	38/56	n. a.	105/107	85/107	n. a.
23,6	14,7		35,1	24,3		16,3	6,8	
355	440	-19,3	284	377	-24,6	423	518	-18,3
2.054.656	1.804.217	13,9	1.013.229	1.004.085	0,9	1.041.427	800.194	30,1

Ergebnisse und Leistungskennzahlen

Nachhaltiges Energiemanagement

Nach 28 Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2020 wurden im Geschäftsjahr 2021 wie geplant 21 Bestandsimmobilien in Österreich, Ungarn und Polen mit einer insgesamt vermietbaren Fläche von ca. 232.000 m² auditiert und in weiterer Folge – unterstützt durch energetische Analysen – sowohl bauliche als auch gebäudetechnische Optimierungen implementiert. Ziel für das Geschäftsjahr 2022 ist es, zumindest 15 weitere Bestandsgebäude solchen Audits zu unterziehen.

Durch die Erweiterung des Energiedatenmanagements konnte 2021 der Abdeckungsgrad der erfassten Gebäude erhöht werden. Dieser Trend zeichnet sich am deutlichsten bei den like-for-like-Kennzahlen ab, wo die Anzahl an erfassten Gebäuden im Vergleich zur Gesamtanzahl gestiegen oder zumindest gleichgeblieben ist. Bei Strom like-for-like wurden heuer etwa 159 von 163 Gebäuden mit Daten erfasst, nach 137 von 163 im Vorjahr.

Der Gesamtverbrauch weist mit 4,7% eine leicht steigende Tendenz auf. Dies ist allerdings auf den höheren Abdeckungsgrad zurückzuführen (Daten von mehr Gebäuden) bzw. dürften im Bürobereich auch höhere Belegungsraten (infolge der Impfkampagnen usw.) eine Rolle gespielt haben. Insgesamt ist die Energieintensität um 8,1% deutlich gesunken, was auf Energieeffizienzmaßnahmen und eine genauere Erfassung der mit dem Verbrauch verbundenen Flächen zurückzuführen ist.

Für Details zum Energieverbrauch siehe auch die Tabelle auf den Seiten 80–81.

Nachhaltigkeitszertifizierungen

Für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Büro- und Einzelhandelsbereich ist eine Zertifizierung nach Umweltstandards vorgesehen. Dabei kommt für Bürogebäude eine Zertifizierung nach BREEAM sowie LEED und für Shopping Center und Retail Parks vorrangig eine Zertifizierung nach BREEAM zur Anwendung. 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.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde der Anteil der zertifizierten Flächen wie geplant weiter erhöht. So erhielten u. a. mehrere Bürogebäude in Bratislava, Budapest, Bukarest und Warschau BREEAM-Zertifikate der Kategorien „Excellent“ bzw. „Very Good“.

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen per Ende 2021 auf rund 768.320 m² bzw. 36,6% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios (nach 632.900 m² bzw. 30% per Ende Dezember 2020). Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 22,8%. Per Jahresende 2021 befinden sich zudem weitere 28 Immobilien mit einer Fläche von insgesamt 307.118 m² im Zertifizierungsprozess oder in Vorbereitung dafür. Mit einer Ausstellung der Zertifikate für diese Gebäude wird im Jahresverlauf gerechnet. Per Jahresende 2021 waren im Bürobereich rund 82,5% der vermietbaren Fläche zertifiziert oder befanden sich in Vorbereitung für die Zertifizierung.

Nachhaltigkeitszertifizierungen

EPRA-Code		LEED Gold		BREEAM Very Good		BREEAM Excellent		Gesamte zertifizierte Gebäude		Veränderung in %
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
	Anzahl der zertifizierten Gebäude	6	7	21	20	6	3	33	30	10,0
Cert-Tot CRE 8	Zertifizierte Fläche in m ²	138.158	147.764	423.203	377.097	206.959	108.009	768.320	632.870	21,4
	Anteil der zertifizierten Flächen am Bestandsportfolio in % ¹	6,6	7,0	20,2	17,8	9,9	5,1	36,6	29,8	n. a.

¹ Die hier angeführte zertifizierte Gesamtfläche beinhaltet im Gegensatz zum Portfoliobericht auch alle Flächen des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens. Da im Jahr 2021 erstmals auch Immobilien in Projektentwicklungen (Developments) in die Gesamtfläche aufgenommen wurden, wurde die Vorjahresberechnung entsprechend angepasst. Dadurch ergeben sich geringe Abweichungen bei der Angabe des Anteils der zertifizierten Flächen am Bestandsportfolio gegenüber den Angaben im Bericht 2020.

Geschäftsmodell und Innovation

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

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 Klimaneutralität, der Umgang mit Klimarisiken und -chancen, ökologisches Bauen und Sanieren, Innovation in der Projektentwicklung sowie die Integration von Nachhaltigkeit in die Governance-Prozesse der IMMOFINANZ zählen daher zu den Fokusbereichen des wesentlichen Themas „Geschäftsmodell und Innovation“.

Fokusbereich	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, wie etwa der EU-Taxonomie, 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 bis 2040.	Umweltbelange
Ökologisches Bauen & Sanieren	Nachhaltige Ausrichtung des Portfolios mit dem Fokus auf Projektentwicklung und -sanierung unter Beachtung von ökologischen Kriterien, wie z. B. Energieeffizienz, eingesetzten Materialien und Energiearten, Wärmedämmung und -rückgewinnung.	Umweltbelange
Integration von Nachhaltigkeit in Governance-Prozesse	Berücksichtigung von Nachhaltigkeit in der strategischen Ausrichtung der IMMOFINANZ, Wahrnehmen unternehmerischer Verantwortung (Corporate Social Responsibility) und 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.	Umweltbelange Sozialbelange

Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

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 und der Modernisierung von Gebäuden muss darauf geachtet werden, dass sie die Auswirkungen der Erderwärmung bewältigen können, dabei aber die eigenen Treibhausgas-Emissionen minimieren.

Ein strategisches Ziel für die kommenden Jahre ist die Weiterentwicklung unseres Energie- und Nachhaltigkeitsmanagements und die konsequente Umsetzung unserer Netto-Null-Emissions-Strategie. Diese umfasst solide und spezifische Zielvorgaben und Meilensteine. Wesentliche Ziele dabei sind, sämtliche klimaschädlichen Treibhausgas-Emissionen (z. B. CO₂, Methan usw.) bereits bis 2030 im Vergleich zu 2019 um 60% zu reduzieren und Gemeinflächen bzw. selbst bewirtschaftete Flächen im IMMOFINANZ-Portfolio emissionsfrei zu machen. Bis 2040 soll die gesamte Wertschöpfungskette, also auch Errichtungs- und Sanierungsmaßnahmen, emissionsfrei sein. Die Mieter werden in Richtung Netto-Null-Emissionen unterstützt. Dazu sollen alle Treibhausgasemissionen umfassend reduziert und lediglich technologisch unvermeidbare Restemissionen über Ausgleichsmaßnahmen neutralisiert werden. Der Fahrplan bis 2040 wird dabei in Fünf-Jahres-Intervallen überprüft, um Maßnahmen voranzutreiben, Chancen zu ergreifen und Kunden, Mietern und Investoren eine klare Vorstellung vom Status der Zielerreichung zu geben.

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, zu dem vom Aufsichtsrat gebildeten Strategie- und ESG-Ausschuss sowie zur Kompetenz der Aufsichtsratsmitglieder in Nachhaltigkeitsthemen finden sich im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 9.

Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

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.

Umgang mit Klimarisiken und -chancen

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienstandorte der IMMOFINANZ wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr ein externes Klimaaudit durchgeführt. Aus den Ergebnissen werden für jedes einzelne Objekt gezielte Maßnahmen zur Risikomitigierung gesetzt (siehe dazu Risikobericht Seite 63).

102-11

Klimaneutralität

Um die ambitionierten Ziele ihrer Netto-Null-Emissions-Strategie zu erreichen, setzt die IMMOFINANZ ein umfangreiches Maßnahmenprogramm zur Reduktion von Treibhausgasen um. So sollen jährlich zumindest 5% des Immobilienportfolios einer umfassenden Energieeffizienzsanierung unterzogen werden. Die IMMOFINANZ wird zudem die Eigenproduktion von Strom aus erneuerbaren Energien massiv ausbauen, indem sie Photovoltaikanlagen auf den Dächern der STOP SHOP Fachmarktzentren installiert und neue Standorte ausschließlich mit Photovoltaikanlagen umsetzt. Abhängig von ihrer Lage sollen Immobilien – wo möglich – mit Photovoltaikanlagen aufgerüstet werden.

Die externe Stromversorgung soll auf erneuerbare Energiequellen umgestellt werden, um den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen zu vollziehen. Im gesamten Portfolio setzt die IMMOFINANZ zukünftig ausschließlich auf energiesparende Beleuchtung. Ebenso sollen Kältemittel mit hohem Treibhausgaspotenzial ersetzt werden. Darüber hinaus wird der Einsatz von smarten Technologien für alle Immobilienobjekte massiv ausgeweitet, so auch die Digitalisierung sämtlicher Verbräuche. Die IMMOFINANZ steht dabei in engem Austausch mit ihren Mietern und unterstützt sie beim Umstieg auf eine nachhaltige Nutzung.

Ökologisches Bauen und Sanieren sowie Innovation in der Projektentwicklung

Die IMMOFINANZ setzt ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten auch in ganz konkreten Immobilienprojekten im Bereich Office, Retail und Residential um. Dazu zählen etwa die im Vorjahr gestartete Portfolioerweiterung in den Bereich nachhaltiges und leistbares Wohnen mit On Top Living sowie das myhive Urban Garden in Wien.

Im Rahmen des Konzepts On Top Living sollen auf den eingeschobigen Retail Parks der Marke STOP SHOP in den nächsten Jahren bis zu 12.000 Wohnungen in modularer Holzbauweise errichtet werden, die höchsten Nachhaltigkeits- und Energiesparstandards entsprechen und für viele Menschen leistbar sein werden. Mit diesem ressourcenschonenden Ansatz wird ein wesentlicher Beitrag im Kampf gegen Klimawandel, Bodenversiegelung und Wohnkostenexplosion geleistet.

Die Büromarke myhive wird um ein Urban-Garden-Konzept erweitert. Es zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen, modernste und sparsame Technologien sowie Nachhaltigkeitszertifizierung aus. Begrünte Fassaden, Terrassen-Landschaften, Gärten und Grün-Oasen in den Büros sorgen für Wohlfühlatmosfera und ein attraktives Mikroklima für die Mieter.

Ergebnisse und Leistungskennzahlen

Um die ambitionierten Ziele ihrer Ende 2021 vorgestellten Netto-Null-Emissions-Strategie zu erreichen, setzt die IMMOFINANZ ein umfangreiches Maßnahmenprogramm zur Reduktion von Treibhausgasen um. Ab dem kommenden Geschäftsjahr ist geplant, die jährlich erzielten Fortschritte bei der Einsparung im Vergleich zum Basisjahr 2019 zu berichten. Im Bereich der innovativen Produktentwicklungen, etwa On Top Living und myhive Urban Garden, soll ebenso über den Fortgang der Pilotprojekte und die daran anschließende weitere Ausrollung berichtet werden.

Sehen Sie bitte die Umweltkennzahlen Tabellen auf den Seiten 80–85.



Mieter

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

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 sind weitere Fokusbereiche, die diesem wesentlichen Thema zugeordnet sind.

GRI 102-6

Fokusbereich	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 Umweltpreformance 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
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 Interessengruppen.	Sozialbelange

Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Die Diversität unseres Portfolios spiegelt sich in unserem breiten Mietermix im Office- und Retail-Bereich 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. Innovative Weiterentwicklungen in unserem Portfolio, etwa unsere flexiblen myhive-Produkte, sind eine Folge des engen und regelmäßigen Austausches mit unseren Mietern. Zudem arbeiten wir konstant daran, Kundenzufriedenheit und Nutzererfahrung durch Digitalisierungsmaßnahmen weiter zu erhöhen. Als weiteren wichtigen Schritt arbeiten wir an der Einführung von Green Leases für unser Portfolio.

Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

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. Daher haben wir den Anspruch, eine sichere Umgebung für die Mieter und Nutzer unseres Immobilienportfolios zu gewährleisten, Gefahrenquellen zu vermeiden, allenfalls rechtzeitig zu erkennen und auszuschalten – all dies entsprechend den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie einschlägigen Normen und Richtlinien. Dies betrifft z. B. sämtliche sicherheitsspezifischen Aspekte hinsichtlich Brandschutz, Sicherheit und Gesundheit der Menschen und der Umwelt sowie organisatorische Sicherheitsmaßnahmen. Unsere Immobilien werden nach den geltenden rechtlichen Vor-

schriften 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 externe Experten einem mehrstufigen Audit unterzogen. Im Jahr 2021 wurden 21 von 181 Bestandsgebäuden auf diese Weise auditiert.

Mit unseren Facility Managern stehen wir in engem Kontakt und führen Audits durch, die neben dem Energiemanagement auch Health-&-Safety-Aspekte hinsichtlich der einzelnen Immobilien beinhalten. Dies reicht vom einwandfreien Funktionieren der Heizung, Lüftung und Klimatechnik und der Sicherstellung einer zügigen Behebung von Reparaturen bis hin zu Brandschutz- und Evakuierungsmaßnahmen. Es liegt in der Verantwortung der Property Manager zu beaufsichtigen, dass diese Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt werden.

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

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.

GRI 102-15

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! steht für vollwertige Einkaufszentren. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir zudem angekündigt, unser Portfolio mit der Marke On Top Living um nachhaltiges und leistbares Wohnen zu erweitern. Alle unsere Marken verstehen sich als Qualitätsversprechen an die Mieter und schaffen Sicherheit und Vertrauen für sie. Ein hoher Standardisierungsgrad durch umfangreiche Kriterienkataloge für Gestaltung, Ausstattung und Design begünstigt zudem eine nachhaltige Beschaffungspolitik.

Die myhive-Büros punkten mit Wohlfühlatmosphäre in den Gemeinflächen, 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. Die Flächen werden auch voll serviert 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.

Covid-19

Wie auf den Seiten 24–25 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 auch 2021 zu – gegenüber Vorkrisenzeiten – erhöhten Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management geführt hat (EUR -11,9 Mio. nach EUR -29,2 Mio. im Jahr 2020). 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 liegt mit 95,1% unverändert auf hohem Niveau, zudem kam es unter unseren Mietern kaum zu Insolvenzen. Darüber hinaus haben wir umfangreiche Hygiene- und Schutzmaßnahmen ergriffen und flächendeckend Schutzmasken und Desinfektionsmittel zur Verfügung gestellt.

Ergebnisse und Leistungskennzahlen

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.

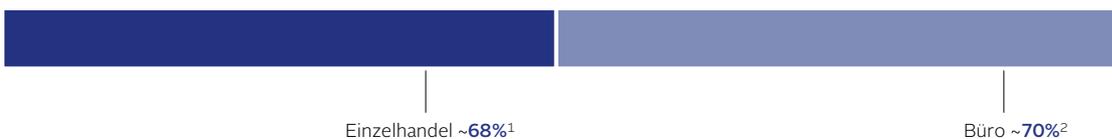
Unser Vermietungsgrad liegt mit 95,1% auf einem sehr hohen Niveau, im Einzelhandel sind wir mit 98,7% so gut wie voll vermietet. Bis Mitte März 2022 wurden rund 92,0% der 2021 in Rechnung gestellten Mieten (nach Mietreduktionen und Wertberichtigungen) des Einzelhandels- und Bürobereichs bezahlt. Dieser hohe Prozentsatz spricht für die intensive und professionelle Kommunikation der IMMOFINANZ mit ihren Mietern sowie für die Angemessenheit der temporären Unterstützungsvereinbarungen. Die Höhe der in diesem Zeitraum gewährten Mietreduktionen belief sich auf 6,5% der Vertragsmiete (Retail: 9,6%; Office: 3,3%).

Zur Evaluierung der Kundenzufriedenheit finden zudem 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. In den zurückliegenden beiden Geschäftsjahren war der Kontakt aufgrund der Covid-19-Pandemie besonders intensiv. Zum anderen führen wir in regelmäßigen Abständen strukturierte Befragungen unserer Mieter durch.

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

2021



¹ Einzelhandel gemessen an der Gesamtmietfläche

² Büro vermietbare Fläche myhive in Relation zu gesamter Bürofläche

Comty-Eng, GRI 413-1, 403-2, 403-6

Gesellschaft/Stakeholder

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

Zusätzlich zum starken Fokus auf die Zufriedenheit unserer Mieter spielt die Einbindung unserer Communitys, also all jener Menschen, die in unseren Immobilien arbeiten und einkaufen oder in der Nachbarschaft leben, eine bedeutende Rolle für die IMMOFINANZ. Für das wesentliche Thema der Einbindung der Gesellschaft bzw. der Stakeholder der IMMOFINANZ wurden vor allem die Kooperation mit lokalen Gemeinschaften sowie gesellschaftliches Engagement als Fokusbereiche identifiziert.

Fokusbereich	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Kooperation mit lokalen Gemeinschaften	Immobilienprojekte unter Einbeziehung der ansässigen/lokalen Gemeinschaften. Projektrealisierung unter ausgewogener Berücksichtigung der Interessen sowohl der lokalen Gemeinschaft als auch von Interessengruppen.	Sozialbelange
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 Beiträge der Mitarbeiter.	Sozialbelange

Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Wir wollen unsere Immobilien immer auch im Zusammenhang mit ihrer Umgebung und deren Bewohnern betrachten. Diese Einbindung der Immobilie in ihre unmittelbare Umgebung und die Qualität, mit der diese Einbindung erfolgt, steigern den Wert des jeweiligen Areals und damit der einzelnen Immobilien. Damit zusammenhängende Maßnahmen betreffen sowohl den laufenden Betrieb der jeweiligen Immobilie als auch die Projektentwicklung.

Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

Im Bereich der 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.

Im laufenden Betrieb der Immobilie obliegt es den jeweiligen myhive Community Managern bzw. dem Center Management und Asset Management, ideale standortbezogene Angebote zu entwickeln. Darüber hinaus bieten wir in unseren Retail-Immobilien kostenloses WLAN.

Neben den bereits erwähnten Events und Online-Event-Angeboten für unsere Mieter setzen wir regelmäßig Initiativen für unsere Communitys. Dazu zählen etwa Blutspendenaktionen, Kleidersammlungen für Bedürftige, die Organisation von Ausstellungen in unseren Gebäuden 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.

Darüber hinaus unterstützten zahlreiche unserer VIVO! Shopping Center Impfkampagnen, sei es durch die Einrichtung von Impfstraßen im Einkaufszentrum selbst oder durch die Bereitstellung von Parkplätzen. Ebenso wurde auf diversen Parkplätzen von Retail Parks während der Sommermonate Freilichtkino angeboten, um der Bevölkerung einen sicheren Kinobesuch bieten zu können.

Im myhive Medienhafen in Düsseldorf veranstalteten wir eine Benefizauktion zur Unterstützung aufstrebender junger Künstler. Im myhive Warsaw Spire in Warschau wurde im Rahmen einer länger angelegten Ausstellung ebenfalls zahlreichen Künstlern die kostenlose Darbietung ihrer Werke ermöglicht. Darüber hinaus sind Pop-up-Stores, wie wir sie etwa regelmäßig in unserem Standort myhive Wienerberg anbieten, eine gute Möglichkeit, Abwechslung in die Immobilie zu bringen und der Nachbarschaft neue Angebote zu bieten.

Ergebnisse und Leistungskennzahlen

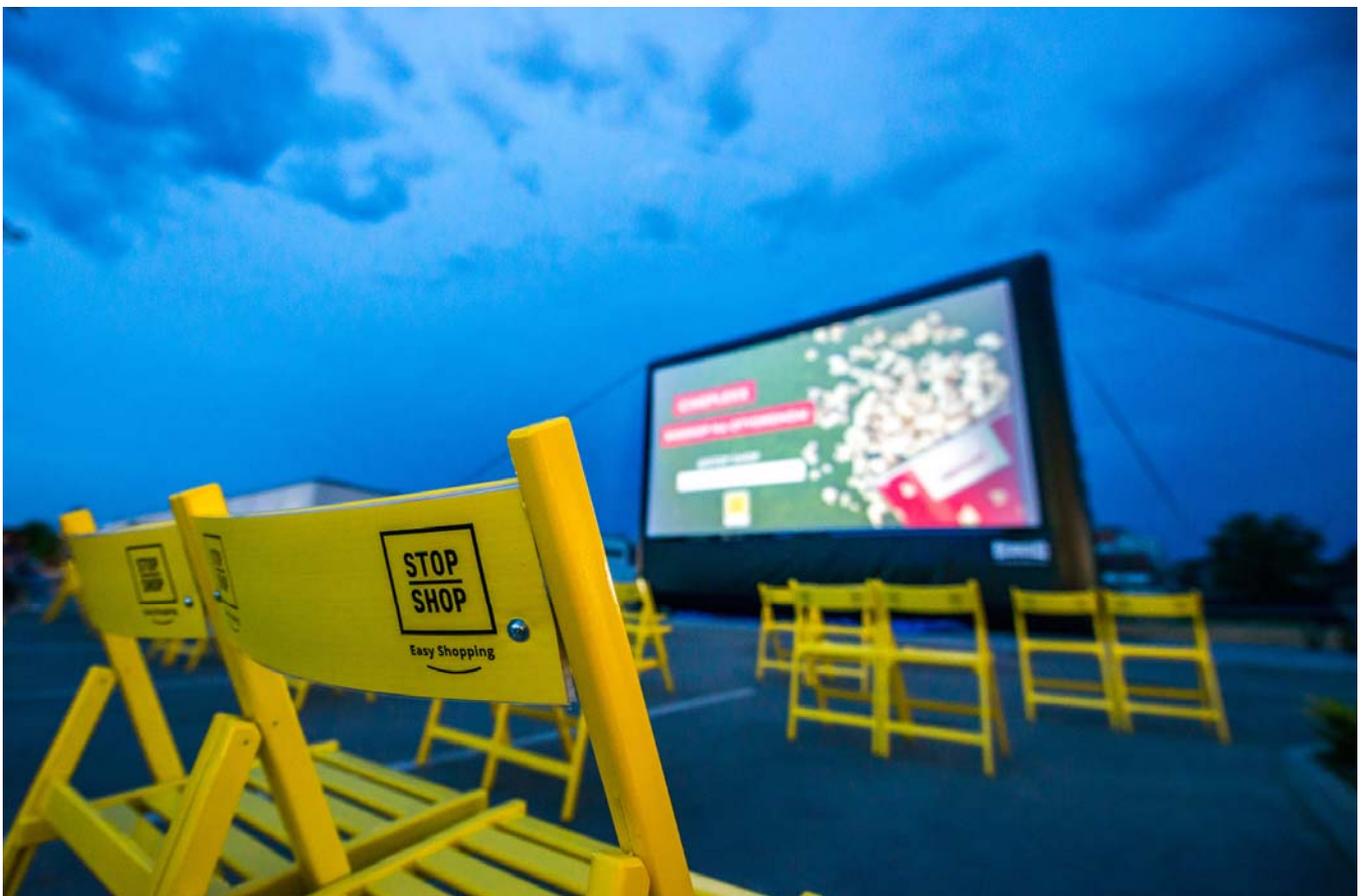
Die IMMOFINANZ unterstützt regelmäßig gemeinnützige Projekte und Vereine in jenen Ländern, in denen sie tätig ist. Im Rahmen unserer Weihnachtsaktion 2021 spendeten wir in den Ländern, in denen wir tätig sind, an Einrichtungen und Hilfsorganisationen, die Kinder und ältere Menschen unterstützen, darunter etwa das Kinderhospiz Netz in Wien sowie Seniorenheime in Kroatien und Serbien. Insgesamt beliefen sich die Spenden im Jahr 2021 auf EUR 120.000.

Ab Ende Februar 2022 lag der Fokus auf umfangreichen Hilfsaktionen und Spenden im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg.

Wir arbeiten an der Entwicklung weiterer Kennzahlen zu unserem gesellschaftlichen Engagement und werden diese gemäß unserer umfassenden ESG-Strategie künftig in das Reporting integrieren.

STOP SHOP Sremska Mitrovica | RS – Community

Open-Air-Kino an verschiedenen STOP SHOP Standorten in ganz Serbien



Mitarbeiter

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

Die Grundsäulen unseres Handelns sind die Kompetenz und das Engagement unsere Mitarbeiter. Sie erfüllen unsere Werte mit Leben und ermöglichen durch ihren Einsatz eine hohe Kundenzufriedenheit. Wir setzen uns dafür ein, überall im Konzern ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit und gegenseitiger Achtung geprägt ist und in dem sich Talente optimal entfalten können. Vor allem in Zeiten allgemeiner Unsicherheit ist uns die Positionierung als stabiler und krisensicherer Arbeitgeber ein besonderes Anliegen. Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter, ihre Gesundheit und Sicherheit, die Gewährleistung einer angemessenen Work-Life-Balance sowie Diversität und Chancengleichheit bilden die Fokusbereiche zu diesem wesentlichen Thema. Im Vordergrund stehen unsere Attraktivität als Arbeitgeber sowie Mitarbeiterbindung und -weiterentwicklung. Damit stellen wir sicher, dass unsere Mitarbeiter langfristig und motiviert zum Unternehmenserfolg beitragen. Durch die im Folgenden angeführten Maßnahmen werden Qualifikations- und Kompetenzrisiken adressiert und minimiert.

Fokusbereich	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 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

Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Die IMMOFINANZ will für ihre Mitarbeiter Rahmenbedingungen schaffen, unter denen sie ihre Potenziale, Stärken und Kompetenzen bestmöglich zur Entfaltung bringen können. Wir führen unsere Mitarbeiter vertrauensvoll und respektvoll und legen Wert auf einheitliche Standards im Umgang mit ihnen. Das strategische Personalmanagement und die Weiterentwicklung unserer Unternehmenskultur obliegen dem Bereich People & Culture in enger Abstimmung mit dem Vorstand. Vorstand und Betriebsrat besprechen zumindest quartalsweise die aktuelle Unternehmensentwicklung, darüber hinaus finden auf Wunsch kurzfristig anberaumte Besprechungen zu wichtigen Themen statt.

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 2021 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.

Emp-Dev, GRI 404-3

Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

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

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 2021 pandemiebedingt vor allem virtuell.

Covid-19

Unsere Mitarbeiter waren von der Pandemie auch im zurückliegenden Geschäftsjahr 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 für die durchgehende Sicherstellung wichtiger Konzernfunktionen orientiert. Zudem wurden umfangreiche Sicherheits- und Hygienemaßnahmen umgesetzt.

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 keine staatlichen Beihilfen für Kurzarbeit in Anspruch. Vielmehr kam es zu einer leichten Aufstockung der Belegschaft (siehe unten Mitarbeiterstruktur).

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 2022 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.

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.

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.

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 an anderen Sportveranstaltungen bzw. während der Pandemie Teilnahme auf virtuellem Weg, Coaching-Gutscheine sowie diverse freiwillige soziale Zusatzleistungen.

Um die Gesundheit unserer Mitarbeiter zu fördern, besteht das Angebot einer betrieblichen Gesundheitsvorsorge. 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 2021 verringerte sich die Krankenstandrate auf 1,71%, 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, den Betriebsarzt und den Betriebsrat durchgeführt. Dabei werden Arbeitssicherheitsrisiken evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeitsplatz- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Gemeinsam mit dem Head of People & Culture 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.

GRI 403-1-7

Ergebnisse und Leistungskennzahlen

Mitarbeiterstruktur

Per 31. Dezember 2021 beschäftigte die IMMOFINANZ 365 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 325). Im Jahresdurchschnitt* sind dies 349 Mitarbeiter (2020: 317). Insgesamt sind Mitarbeiter aus 18 Nationen für die IMMOFINANZ tätig. Das durchschnittliche Alter beträgt 36,5 Jahre (2020: 37,4 Jahre). Der Frauenanteil wurde gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht und lag am 31. Dezember 2021 bei 61% (31. Dezember 2020: 60%).

GRI 102-7

Gesamtanzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis ¹	2021	2020	Veränderung in %
Vollzeit	317	290	9,3
davon weiblich	181	165	9,7
davon männlich	136	125	8,8
Teilzeit	48	35	37,1
davon weiblich	43	29	48,3
davon männlich	5	6	-16,7

¹ Ohne Karenzen, ohne Vorstand; Berechnung nach absoluten Mitarbeiterzahlen am Ende der Monate/Anzahl der Monate

* Berechnung nach der Anzahl der absoluten Mitarbeiterzahlen am Ende der Monate/Anzahl der Monate

Die IMMOFINANZ war 2021 in zehn Ländern mit Mitarbeitern vor Ort vertreten. Etwa die Hälfte der Mitarbeiter ist in Österreich beschäftigt, die übrigen in Zentral- und Osteuropa. Mit einem Anteil von 87% war im Jahr 2021 der Großteil unserer Mitarbeiter auf Vollzeitbasis angestellt. Die IMMOFINANZ möchte ihnen Stabilität und Planungssicherheit bieten, daher werden Arbeitsverträge in sehr hohem Ausmaß ohne Befristung abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2021 lag der Anteil der temporär beschäftigten Mitarbeiter gemessen an der Gesamtbelegschaft bei 6%.

Angestellte nach Arbeitsvertrag (permanent/temporär)	2021		2020		Veränderung der Anzahl in %
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	
nach Regionen					
Österreich	166	45,5	158	48,6	5,1
davon permanent	162	47,2	156	48,4	3,8
davon temporär	4	18,2	2	66,7	100,0
Deutschland	16	4,4	13	4,0	23,1
davon permanent	14	4,1	13	4,0	7,7
davon temporär	2	9,1	0	0,0	-
Tschechien	20	5,5	19	5,8	5,3
davon permanent	19	5,5	19	5,9	0,0
davon temporär	1	4,5	0	0,0	-
Serbien	13	3,6	12	3,7	8,3
davon permanent	12	3,5	12	3,7	0,0
davon temporär	1	4,5	0	0,0	-
Kroatien	13	3,6	1	0,3	> +100,0
davon permanent	13	3,8	1	0,3	> +100,0
davon temporär	0	0,0	0	0,0	-
Ungarn	24	6,6	21	6,5	14,3
davon permanent	24	7,0	21	6,5	14,3
davon temporär	0	0,0	0	0,0	-
Polen	45	12,3	43	13,2	4,7
davon permanent	41	12,0	42	13,0	-2,4
davon temporär	4	18,2	1	33,3	> +100,0
Rumänien	42	11,5	41	12,6	2,4
davon permanent	38	11,1	41	12,7	-7,3
davon temporär	4	18,2	0	0,0	-
Slowakei	23	6,3	17	5,2	35,3
davon permanent	17	5,0	17	5,3	0,0
davon temporär	6	27,3	0	0,0	-
Italien	3	0,8	0	0,0	-
davon permanent	3	0,9	0	0,0	-
davon temporär	0	0,0	0	0,0	-
nach Geschlecht					
Permanent	343	-	322	-	6,5
davon weiblich	210	-	193	-	8,8
davon männlich	133	-	129	-	3,1
Temporär	22	-	3	-	> +100,0
davon weiblich	14	-	1	-	> +100,0
davon männlich	8	-	2	-	> +100,0

GRI 102-8

Sozialer Dialog

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

GRI-Code		2021	2020
GRI 102-41	Prozentsatz der Angestellten, die unter Tarifverträge fallen, in %	45,5	48,6

GRI 102-41

Schulungswesen

Wie auch in den Vorjahren ermöglichte die IMMOFINANZ ihren Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2021 umfangreiche Aus- und Weiterbildungen. Für die Koordination der kontinuierlichen Personalentwicklung ist die Abteilung People & Culture zuständig. Sie entwickelt auch die Nachfolgeplanung für Schlüsselpositionen in Kernbereichen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden konzernweit rund 5.487 Schulungsstunden absolviert. Dies entspricht 15 Stunden je Mitarbeiter (Headcount, HC). Der größte Teil der Schulungsstunden entfiel dabei mit rund 32% auf Sprachkurse (2020: 41%), gefolgt von externen Trainings und Seminaren. Der Rückgang gegenüber dem Jahr 2020 dürfte auf die Pandemie zurückzuführen sein.

EPRA-/GRI-Code	Anzahl Schulungsstunden	2021		2020		Veränderung Stunden/HC in %
		Gesamt	Je Mitarbeiter	Gesamt	Je Mitarbeiter	
		5.487	15,0	7.566	23,3	-35,4
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	3.779	16,9	5.277	27,2	-38,0
	Männlich	1.708	12,1	2.289	17,5	-30,7
	Nach Altersgruppe					
Emp- Training GRI 404-1	< 30 Jahre	1.505	16,5	1.857	30,4	-45,7
	30–50 Jahre	3.761	15,0	5.503	22,2	-32,5
	> 50 Jahre	221	9,6	206	12,9	-25,4
	Nach Angestelltenkategorie					
	Führungskräfte	959	15,5	795	13,7	12,8
	Nicht-Führungskräfte	4.528	14,9	6.771	25,4	-41,2

Mitarbeitergesundheit und Arbeitssicherheit

EPRA-Code	Arbeitssicherheit Mitarbeiter ¹	2021	2020
H&S-Emp	Anzahl der Arbeitsunfälle ²	1	0
	Unfallhäufigkeitsrate in % ³	0,00	0,00
	Ausfallzeiten in Tagen ⁴	0	0
	Ausfallrate in % ⁵	0,04	0,00
	Krankenstände in Tagen ⁶	1.469	593
	Krankenstandrate in % ⁷	1,71	1,74
	Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0

¹ Eingeschränkte Vergleichbarkeit: Angaben 2020 betreffen lediglich Mitarbeiter in Österreich (51% der gesamten Mitarbeiterzahl), seit 2021 Erhebung und Berichterstattung konzernweit

² Leichter Unfall 2021 im Büro, der mit keiner Ausfallzeit verbunden war

³ Anzahl der Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

⁴ Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle

⁵ Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

⁶ Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage (Arbeitsunfälle und Krankheiten)

⁷ Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage/Summe der Arbeitstage

Attraktiver Arbeitgeber

Die Initiativen im Personalbereich werden anerkannt. So erzielt die IMMOFINANZ auf kununu, der größten Plattform für Arbeitgeberbewertungen in Europa mit rund 5,2 Mio. Bewertungen zu mehr als 1 Mio. Arbeitgebern (Stand März 2022), eine überdurchschnittlich gute Bewertung.

kununu Scores im Vergleich		Wertung	Punkte
IMMOFINANZ		★★★★	4,1
Branchendurchschnitt (Immobilien/Facility Management)		★★★	3,4

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

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterzugänge ¹	2021		2020		Veränderung der Gesamtzahl in %
	Neue Mitarbeiter	Gesamtanzahl	Rate Neu- zugänge in %	Gesamtanzahl	Rate Neu- zugänge in %	
		92	25,2	49	15,1	87,8
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	58	25,9	33	17,0	75,8
	Männlich	34	24,1	16	12,2	112,5
	Nach Altersgruppe					
	< 30 Jahre	46	50,5	19	31,2	142,1
	30–50 Jahre	44	17,5	28	11,3	57,1
	> 50 Jahre	2	8,7	2	12,5	0,0
Emp-Turnover GRI 401-1 (2016)	Nach Regionen					
	Österreich	33	19,9	20	12,7	65,0
	Deutschland	6	37,5	4	30,8	50,0
	Tschechien	5	25,0	3	15,8	66,7
	Ungarn	10	41,7	2	9,5	400,0
	Polen	8	17,8	9	20,9	-11,1
	Rumänien	8	19,0	3	7,3	166,7
	Serbien	4	30,8	5	41,7	-20,0
	Kroatien	12	92,3	0	0,0	-
	Slowakei	5	21,7	3	17,7	66,7
	Italien ²	1	33,3	0	0,0	-

¹ Ohne Karenzrückkehrer, Praktikanten, Young Professionals. Die Rate bezieht sich auf den Stand der Mitarbeiter in der jeweiligen Kategorie zum Jahresletzen.

² Italien: Mitarbeiterzugang beruht auf interner Entsendung

Im Jahr 2021 kam es zu etwas höheren Abgängen von Mitarbeitern. Dadurch nahm auch die Fluktuationsrate im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 Prozentpunkte zu.

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterfluktuation	2021		2020		Veränderung der Gesamt- zahl in %
	Mitarbeiterabgänge ¹	Gesamtanzahl	Fluktuations- rate in %	Gesamtanzahl	Fluktuations- rate in %	
		59	16,2	45	12,6	31,1
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	35	15,6	32	15,0	9,4
	Männlich	24	17,0	13	9,0	84,6
	Nach Altersgruppe					
	< 30 Jahre	19	20,9	10	13,2	90,0
	30–50 Jahre	38	15,1	35	13,2	8,6
	> 50 Jahre	2	8,7	0	0,0	-
Emp-Turnover GRI 401-1 (2016)	Nach Regionen					
	Österreich	24	14,5	15	9,0	60,0
	Deutschland	5	31,3	4	25,0	25,0
	Tschechien	5	25,0	5	22,0	0,0
	Ungarn	5	20,8	3	13,0	66,7
	Polen	12	26,7	5	10,0	140,0
	Rumänien	3	7,1	9	20,0	-66,7
	Serbien	4	30,8	3	20,0	33,3
	Kroatien	0	0,0	0	0,0	-
	Slowakei	1	4,4	1	6,0	0,0

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 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.

GRI-Code	Elternzeit	2021	2020	Veränderung der Mitarbeiter- anzahl in %
GRI 401-3	Gesamtanzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit	344	315	9,2
	davon weiblich	207	194	6,7
	davon männlich	127	121	5,0
	Gesamtanzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben	34	25	36,0
	davon weiblich	33	25	32,0
	davon männlich	1	0	n. a.
	Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind	9	14	-35,7
	davon weiblich	8	14	-42,9
	davon männlich	1	n. a. ¹	n. a.
	Gesamtzahl der Angestellten, die nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind und zwölf Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz noch beschäftigt waren	23	7	228,6
	davon weiblich	21	7	200,0
	davon männlich	2	n. a. ¹	n. a.
	Rückkehrtrate in %	82	70	17,1
	davon weiblich	80	70	14,3
	davon männlich	100	n. a. ¹	n. a.
Verbleiberate in %	74	64	15,6	
davon weiblich	72	64	12,5	
davon männlich	100	n. a. ¹	n. a.	

¹ Keine Männer haben die Elternzeit in Anspruch genommen.

GRI 401-3

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Anteil von Frauen in Führungspositionen von 27,7% auf 33,9% erhöht. Bei den Nicht-Führungspositionen entfallen 67,4% auf Frauen. Nachdem für das Geschäftsjahr 2020 erstmals konzernweit die Gender Pay Ratio berichtet wurde, kam es 2021 zu Analysen und Angleichungen. Der Gender Pay Gap konnte damit sowohl bei Führungskräften als auch bei Nicht-Führungskräften bereits deutlich verbessert werden. Die Kennzahl stellt das Verhältnis der durchschnittlichen Gesamtvergütung der weiblichen Mitarbeiter (pro Angestelltenkategorie) dar. Sie wird regelmäßig analysiert, und es wird an weiteren Angleichungen gearbeitet.

Bei Fragen und möglichen Konflikten steht die Compliance-Verantwortliche des Konzerns als unabhängige Vertrauensperson zur Verfügung. Diskriminierungsfälle wurden im Jahr 2021 nicht bekannt.

GRI 406-1

EPRA-/GRI-Code	Mitarbeiterdiversität	2021		2020		Veränderung der Mitarbeiteranzahl 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	2	100,0	3	100,0	-33,3
	Nach Altersgruppe					
	< 30 Jahre	0	0,0	0	0,0	-
	30–50 Jahre	1	50,0	1	33,3	0,0
	> 50 Jahre	1	50,0	2	66,7	-50,0
	Führungskräfte²					
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	21	33,9	13	27,7	61,5
	Männlich	41	66,1	34	72,3	20,6
	Nach Altersgruppe					
	< 30 Jahre	1	1,6	1	2,1	0,0
	30–50 Jahre	56	90,3	43	91,5	30,2
	> 50 Jahre	5	8,1	3	6,4	66,7
	Nicht-Führungskräfte³					
	Nach Geschlecht					
	Weiblich	203	67,4	181	65,1	12,2
	Männlich	98	32,6	97	34,9	1,0
	Nach Altersgruppe					
< 30 Jahre	90	29,9	60	21,6	50,0	
30–50 Jahre	194	64,5	205	73,7	-5,4	
> 50 Jahre	17	5,7	13	4,7	30,8	

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

EPRA-/GRI-Code	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	2021		2020	
		Anteil Frauen in %	Vergütungssatz	Anteil Frauen in %	Vergütungssatz
Mitarbeiter nach Kategorien					
Diversity-Pay	Mitarbeiter in Leitungsorganen ¹	0,0	n. a.	0,0	n. a.
GRI 405-2	Führungskräfte ²	33,9	1,22	27,7	1,36
	Nicht-Führungskräfte ³	67,4	1,15	65,1	1,33

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

Unternehmen

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

Fokusbereich	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, die die Handlungen und das Verhalten aller Mitglieder des Unternehmens prägen. Verschriftlicht in Code of Conduct, Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte, Führungsleitlinien und Compliance-Regeln.	Sozialbelange Achtung der Menschenrechte Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Datenschutz	Schutz von personenbezogenen Daten der Mitarbeiter sowie Kunden und Geschäftspartnern 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.	Sozialbelange
Nachhaltige Lieferkette und Auftragsvergabe	Beachtung von Umwelt- und Sozialaspekten in der Auftragsvergabe, wie z. B. Einhaltung von Umweltstandards oder -gesetzen und von arbeitsrechtlichen bzw. -sicherheitstechnischen Standards, sowie Achtung von Menschenrechten. Verschriftlicht in der Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und künftig im Supplier Code of Conduct	Sozialbelange Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Steuerehrlichkeit	Transparente Offenlegung der Steuerstrategie, Compliance mit steuerrechtlichen Vorgaben und kooperative Zusammenarbeit mit Steuerbehörden.	Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Für die oben angeführten Bereiche wurden mehrere Konzernrichtlinien und Erklärungen 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. Dieser wurde im Jahr 2021 einer Überarbeitung unterzogen.

Die **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte** beinhaltet das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten.

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 7 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.

Achtung der Menschenrechte

In unserem Tun handeln wir im Einklang mit den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung. Dazu gehört auch das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten. Insbesondere bekennen wir uns durch unsere Mitgliedschaft im Global Compact der Vereinten Nationen zu unserer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung.

Wir haben im zurückliegenden Jahr ein Sorgfaltsprüfungsverfahren eingeführt, um potenzielle und tatsächliche Menschenrechtsprobleme in der gesamten Wertschöpfungskette zu identifizieren und daraus Maßnahmen abzuleiten. Darauf basierend haben wir eine Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte erstellt und auch unseren Unternehmenskodex überarbeitet.

GRI 102-17

Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

Mögliche Risiken

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

Der Prozess zur Identifikation tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsverletzungen entlang der Wertschöpfungskette soll künftig regelmäßig durchgeführt werden. Die Gefährdung der Arbeitnehmer durch Menschenrechtsverletzungen ist 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**, die die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert.

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.

Nachhaltige Wertsteigerung

Das Geschäftsmodell der IMMOFINANZ ist auf langfristige, nachhaltige Wertschaffung im Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimensionen ausgerichtet. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den FFO, den Personalaufwand sowie die Kennzahlen zu Mitarbeitern, Ökonomie und Gesellschaft.

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. 2021 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 und 2020 wurden im Geschäftsjahr 2021 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, 205-3

Datensicherheit und Cybersecurity

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, IT- Richtlinie und Cybersecurity 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 2021 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, die die internen Systeme für mögliche zukünftige Cyberangriffe 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. Diese Strategie wird vom Finanzvorstand überwacht, wesentliche steuerrelevante Geschäftsfällen sind regelmäßig vom Gesamtvorstand zu genehmigen.

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 ein 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 eine mittlerweile nur noch geringe Anzahl an 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

Ergebnisse und Leistungskennzahlen

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, gesetzeskonformes Verhalten von Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Kunden zu gewährleisten, der Entstehung von Interessenkonflikten vorzubeugen bzw. die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren, 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 2021 wurde kein Fall von Korruption bekannt.

GRI 415-1

Nachhaltige Lieferkette und Auftragsvergabe

Die Grundlage für die Auswahl der Geschäftspartner basiert auf der organisationsinternen **Group-Procurement-Richtlinie**, die die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert. Darin wird in Anlehnung an den Unternehmenskodex auf eine sorgfältige 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.

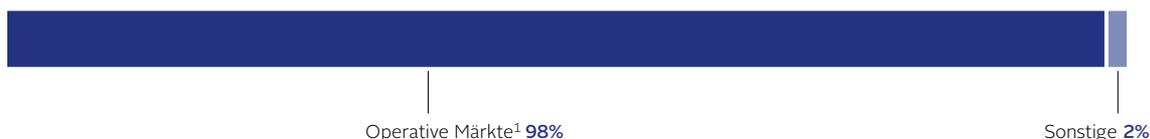
Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferanten wird kontinuierlich daran gearbeitet, den Kommunikationsaustausch zwischen der IMMOFINANZ und ihren Geschäftspartnern zu intensivieren. Einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Steuerung unseres Lieferantennetzwerks besteht in der künftigen Implementierung eines Supplier-Relationship-Management-Tools.

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 2021 mit Lieferanten aus 26 Ländern zusammen. Um eine nachhaltige Beschaffung zu gewährleisten und die langfristige sowie partnerschaftliche Beziehung zu unseren Lieferanten zu pflegen, stammen 98% 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, Serbien, Kroatien, Slowenien und Italien 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 2021 bezog die IMMOFINANZ Dienstleistungen und Produkte von insgesamt 3.243 Lieferanten mit einem Einkaufsvolumen von über EUR 180,2 Mio. Davon entfielen 98% auf Lieferanten aus den operativen Märkten. Im Lauf des Jahres 2021 gab es keine wesentlichen Änderungen in der Zusammensetzung der Lieferkette.

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

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 Abschnitt „Über diesen Bericht“ auf Seite 70.

EPRA-Code		Verweis	Anmerkung
Grüne Gebäude und Umwelt			
Elec-Abs	Total electricity consumption	80–81, 113	
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	80–81	
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	80–81, 113	
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	80–81	
Fuels-Abs	Total fuel consumption	80–81, 113	
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	80–81	
Energy-Int	Building energy intensity	80–81, 113	
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	82–83, 114	Hinsichtlich der Scope-Zuweisung wurden für das Berichtsjahr 2021 alle CO ₂ e-Werte dem Unternehmen zugeordnet, da nicht überall Untermeter vorhanden sind. Dadurch kommt es 2021 zu einer Verschiebung der Werte in Scope 3 hin zu Scope 1 (direkte Freisetzung klimaschädlicher Gase im eigenen Unternehmen) bzw. zu Scope 2 (indirekte Freisetzung klimaschädlicher Gase durch Energielieferanten). Die Werte für 2020 wurden entsprechend angepasst.
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	82–83, 114	
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	82–83, 114	
Water-Abs	Total water consumption	84–85, 113	Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	84–85	
Water-Int	Building water intensity	84–85, 113	
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	86	Geringfügige Änderung in der Berechnungsweise des Anteils der zertifizierten Fläche am Bestandsportfolio. Weitere Details befinden sich auf Seite 86
Mieter			
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	90–93	
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	90–91	Derzeit erfolgt keine einheitliche Erfassung der Assessments. Die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Auf Seite 90–91 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	74	Derzeit erfolgt keine einheitliche Erfassung von Non-Compliance-Vorfällen. Die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Auf Seite 74 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
Mitarbeiter			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	102	
Diversity-Pay	Gender pay ratio	102	
Emp-Training	Training and development	99	
Emp-Dev	Employee performance appraisals	97	
Emp-Turnover	Employee turnover and retention	100	
H&S-Emp	Employee health and safety	99	

EPRA-Code		Verweis	Anmerkung
Unternehmen			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	7–11, 15	
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	12–14, 17	
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	16	

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. Der vorliegende Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Kernanforderungen erstellt. 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	68–69
	GRI 102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	68–69
	GRI 102-3	Hauptsitz der Organisation	128
	GRI 102-4	Betriebsstätten	71
	GRI 102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	64–67
	GRI 102-6	Belieferte Märkte	90
	GRI 102-7	Größe der Organisation	97
	GRI 102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	97–98
	GRI 102-9	Lieferkette	106–107
	GRI 102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	107
	GRI 102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	57–63
	GRI 102-12	Externe Initiativen	76–77
	GRI 102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	75
Strategie			
	GRI 102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	68
	GRI 102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	79, 90–91, 96
Ethik und Integrität			
	GRI 102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	73
	GRI 102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	103–104
Unternehmensführung			
	GRI 102-18	Führungsstruktur	7–17

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	74–75
	GRI 102-41	Tarifverträge	98–99
	GRI 102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	74
	GRI 102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	74–75
	GRI 102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	74
Vorgehensweise bei der Berichterstattung			
	GRI 102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	71
	GRI 102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	75
	GRI 102-47	Liste der wesentlichen Themen	76
	GRI 102-48	Neudarstellung von Informationen	86
			Geringfügige Änderung in der Berechnungsweise des Anteils der zertifizierten Flächen am Bestandsportfolio. Weitere Details finden sich auf Seite 86
	GRI 102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	75
	GRI 102-50	Berichtszeitraum	1. Jänner bis 31. Dezember 2021
	GRI 102-51	Datum des letzten Berichts	12. April 2021
	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	70–71
	GRI 102-55	GRI-Inhaltsindex	109–112
	GRI 102-56	Externe Prüfung	72
			n. a.: Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.
Grüne Gebäude und Umwelt			
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	78
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	78–79
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	80–86
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	80–81, 113
	302-3	Energieintensität	80–81
G4 Sector disclosures: construction and real estate	CRE 1	Building energy intensity	80–81
GRI 303: Wasser 2018	303-3	Wasserentnahme	84–85, 113
			Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
G4 Sector disclosures: construction and real estate	CRE 2	Building water intensity	84–85, 113
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	82–83, 114
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	82–83, 114
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	82–83
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	114
G4 Sector disclosures: construction and real estate	CRE 3	Greenhouse gas emissions intensity from buildings	82–83, 114
G4 Sector disclosures: construction and real estate	CRE 8	Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment	86

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
Geschäftsmodell und Innovation			
GRI 103: Managementansatz	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	87–88	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	87–88	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	89	
Eigener Indikator	Klimaneutralität: Umsetzung der ESG- & Netto-Null-Emissions-Strategie	88	KPI befindet sich im Aufbau. Die ESG-Strategie wird im Jahr 2022 veröffentlicht.
Eigener Indikator	Schaffung von nachhaltigen Wohnungen: gemessen an der Fläche in m ²	88–89	KPI befindet sich im Aufbau.
Mieter			
GRI 103: Managementansatz	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	90–91	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	90–91	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	92–91	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	92–93	
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016	416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	90–91	
Eigener Indikator	Prozentsatz der Gebäude mit Mieterumfrage bzw. Community-Management	93	
Gesellschaft/Stakeholder			
GRI 103: Managementansatz	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	93–94	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	93–94	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	93–94	
Eigener Indikator	Spendenvolumen	93–94	
Mitarbeiter			
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 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	100	
	401-3 Elternzeit	101	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	403-1 bis 403-7 Managementansatz	96–97	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestelltem	96, 99	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	95	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	102	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	102	
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	101	

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
Unternehmen			
GRI 103: Managementansatz	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	103–106	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	103–106	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	103–106	
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016	102-9 Lieferkette	106–107	
	102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	106–107	
	102-12 Externe Initiativen	76–77	
	102-13 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	75	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1 Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	107	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	104	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	103	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		2021 waren keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung anhängig.
GRI 207: Steuern 2019	207-1 Steuern	106	Dieser Indikator wurde im Jahr 2020 erstmals berichtet und befindet sich im Aufbau.
	207-2 Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	106	
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1 Parteispenden	106	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	105	

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	2021	2020	Veränderung in %
Gesamtenergieverbrauch					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gesamtenergie Eigenverbrauch ^{1,2,3}	3.482.504	2.672.449	30,3
Brennstoffe					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gas	398.232	356.749	11,6
		% aus erneuerbaren Quellen	n. a.	n. a.	
		Abdeckung	4/5	n. a.	
		Anteil Hochrechnungen in %	2,0	n. a.	
	kWh	Benzin	78.343	67.774	15,6
	kWh	Diesel	488.547	476.763	2,5
Strom					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Strom ^{1,2}	2.035.217	1.237.343	64,5
		% aus erneuerbaren Quellen	0,6	n. a.	
		Abdeckung ²	10/11	n. a.	
		Anteil Hochrechnungen in %	0,2	n. a.	
Fernwärme/Fernkälte					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Fernwärme ^{1,3}	469.526	533.820	-12,0
		% aus erneuerbaren Quellen	0,6	n. a.	
		Abdeckung	7/8	n. a.	
		Anteil Hochrechnungen in %	55,4	n. a.	
Energieintensität⁴					
Energy-Int GRI 302-5	kWh/m ²	Energie pro m ²	276	317	-12,9
		Abdeckung	11/11	09/11	n. a.
		Anteil Hochrechnungen in % ⁴	100,0	100,0	n. a.

Wasser				Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	2021	2020	Veränderung in %
Wasserverbrauch						
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/ Gesamtfläche	Gesamtfläche	6.800.238	5.078.357	33,9
Water-Int	Liter/ m ²	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/ Gesamtfläche	Gesamtfläche	647	602	7,4
		Abdeckung		10/11	09/11	
		Anteil Hochrechnungen in % ³		100,0	100,0	

¹ Der überwiegende Anteil der Steigerung im Strom- und Fernwärmeverbrauch ist auf eine höhere Abdeckung und die erstmalige Erfassung des Stromverbrauchs von E-Autos zurückzuführen.

² Die Abdeckung bei Strom erstreckt sich auf 10 von 11 Gebäuden; das Strom-Gesamtvolumen beinhaltet allerdings auch den Stromverbrauch von E-Autos.

³ Bei der Fernwärme ist der Anteil aus erneuerbaren Quellen im Eigenverbrauch beträchtlich höher als im Gesamtportfolio. Der Grund dafür ist, dass ein Großteil der Fernwärme auf zwei Gebäude in Deutschland entfällt, deren Versorgung zu 100% als erneuerbar gilt.

⁴ Bei der Energieintensität sowie beim Anteil Hochrechnungen Energieintensität wurde als Grundmenge der Gesamtenergieverbrauch ohne Treibstoffe (Benzin, Diesel und Strom für E-Autos) herangezogen.

Emissionen				Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	2021	2020	Veränderung in %
Gesamtenergieverbrauch³						
GHG-Dir-Abs GRI 305-1 (2016)	t CO ₂ e	Scope 1	Gesamtfläche	264	248	6,5
		Scope 2 (standortbasiert)	Gesamtfläche	748	344	117,5
GHG-Indir-Abs GRI 305-2 (2016)	t CO ₂ e	Scope 2 (marktbasiert)	Gesamtfläche	338	n. a.	n. a.
		Scope 3	Gesamtfläche		n. a.	
		Scope 1 + 2 (standortbasiert)	Gesamtfläche	1.012	592	71,0
GHG-Int CRE 3	kg CO ₂ e/m ²	Scope 1 + 2 (standortbasiert)	Gesamtfläche	79	70	12,6
		<i>Abdeckung</i>		11/11	09/11	n. a.

Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union

Übersicht zur EU-Taxonomie

Mit Inkrafttreten der Verordnung (EU) 2020/852 (EU-Taxonomie)* am 12. Juli 2020 sind kapitalmarktorientierte Unternehmen, die der nichtfinanziellen Berichtspflicht (in Österreich geregelt durch das NaDiVeG) unterliegen, mit dem Berichtsjahr 2021 verpflichtet, den Anteil ihrer taxonomiefähigen (von der Taxonomie erfassten) und Taxonomie konformen Wirtschaftstätigkeiten offen zu legen.

Die EU-Taxonomie stellt ein Klassifizierungssystem dar, das ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten definiert und mit entsprechenden Grenzwerten hinterlegt. Die Verordnung ist somit ein wichtiges Instrument, um Transparenz bezüglich Nachhaltigkeit zu schaffen und Investitionsströme in Richtung einer Nachhaltigkeitstransformation im Sinne des European Green Deal zu lenken.

Derzeit sind die emissionsstärksten Sektoren und Wirtschaftstätigkeiten durch die EU-Taxonomie abgedeckt, inklusive dem Immobiliensektor. Mit 40% des Energieverbrauchs und 36% der Treibhausgasemissionen** (für die Bau-, Nutzungs-, Renovierungs- und Abrissphasen) spielen Gebäude innerhalb der EU eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 und weisen großes Potenzial zu Einsparungen von Treibhausgasen auf.

Obwohl die IMMOFINANZ gemäß § 243b UGB nicht von der Pflicht zur Aufstellung eines nichtfinanziellen Berichts umfasst ist, haben wir uns entschieden, eine nichtfinanzielle Erklärung freiwillig aufzustellen und somit auch die Informationen gemäß EU-Taxonomie freiwillig offenzulegen. Wir begrüßen die EU-Taxonomie als wichtiges Steuerungsmittel, um die eigene Netto-Null-Emissions-Strategie und dazugehörige Maßnahmen transparent darzulegen. Es ist zu erwarten, dass mit der Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios und einer damit einhergehend kontinuierlichen Reduktion des CO₂-Fußabdrucks der prozentuale Anteil grüner Gebäude (gemäß EU-Taxonomie) in den kommenden Jahren steigen wird. Die EU-Taxonomie ermöglicht es der IMMOFINANZ in Zukunft, Umsätze aus nachhaltigen Gebäuden sowie getätigte Investitionen, die zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsstrategie führen, in einem standardisierten Rahmenwerk auszuweisen (siehe Seite 78 der nichtfinanziellen Erklärung 2021).

* Delegierter Rechtsakt C(2021)2800 Annex I zur Verordnung (EU) 2020/852 der Europäischen Kommission, (https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0014.02/DOC_2&format=PDF)

** https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_de

Für Informationszwecke

Für allgemeine Informationszwecke sind die wichtigsten und wesentlichen Verordnungen im Folgenden aufgeführt:

Taxonomie-Verordnung

Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088.

Delegierter Rechtsakt zu den technischen Bewertungskriterien

Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Festlegung der technischen Bewertungskriterien, anhand deren bestimmt wird, unter welchen Bedingungen davon auszugehen ist, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel leistet, und anhand deren bestimmt wird, ob diese Wirtschaftstätigkeit erhebliche Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele vermeidet.

Delegierter Rechtsakt zur Darstellung der KPIs

Delegierte Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission vom 6. Juli 2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Festlegung des Inhalts und der Darstellung der Informationen, die von Unternehmen, die unter Artikel 19a oder Artikel 29a der Richtlinie 2013/34/EU fallen, in Bezug auf ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten offenzulegen sind, und durch Festlegung der Methode, anhand deren die Einhaltung dieser Offenlegungspflicht zu gewährleisten ist.

Regulatorische Anforderungen und Vorgehensweise

Innerhalb der EU-Taxonomie-Verordnung bekennt sich die Europäische Union zu insgesamt sechs Umweltzielen, zu denen ein wesentlicher und ökologisch nachhaltiger Beitrag geleistet werden kann. Dazu gehören:

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling
- Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

Zum Zeitpunkt der Berichtslegung ist ausschließlich der Delegierte Rechtsakt zur Bewertung für die ersten beiden Umweltziele (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) definiert. Ein weiterer Rechtsakt für die verbliebenen Umweltziele wird für das 2. Quartal 2022 erwartet.

Eine Wirtschaftstätigkeit gilt dann als ökologisch nachhaltig, wenn ein wesentlicher Beitrag zu mindestens einem der Umweltziele geleistet, keines der anderen Umweltziele wesentlich negativ beeinträchtigt ("do no significant harm", DNSH) und die Wirtschaftstätigkeit unter Einhaltung gewisser sozialer Mindestschutzkriterien durchgeführt wird. Ob ein wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel geleistet wird bzw. keine wesentliche Beeinträchtigung der Umweltziele vorliegt, ist anhand der von der EU-Kommission detailliert vorgegebenen technischen Bewertungskriterien zu ermitteln.

Gemäß Art. 8(2) der EU-Taxonomie-Verordnung haben Nicht-Finanzunternehmen in ihrem nichtfinanziellen Bericht folgende Angaben offenzulegen:

- Anteil der Umsatzerlöse mit Produkten und Dienstleistungen, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind,
- Anteil der Investitions- und Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Vermögensgegenständen oder Prozessen, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind

Gemäß Art. 10(2) des Delegierten Rechtsakts zu Darstellung der KPIs ermöglicht die EU-Kommission, im Erstanwendungsjahr eine Erleichterung in Anspruch zu nehmen. Berichtende Unternehmen müssen demnach im ersten Jahr nur die Anteile der von der Taxonomie erfassten (taxonomiefähigen) und nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten an Umsatzerlösen, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) in Summe offenlegen. Die quantitative Darstellung der finanziellen Leistungsindikatoren beschränkt sich daher im Berichtsjahr 2021 auf die Angabe dieser Anteile. Eine verpflichtende Anwendung der technischen Bewertungskriterien und entsprechende Offenlegung der Taxonomie-Konformität erfolgt erst für das Berichtsjahr 2022.

Die IMMOFINANZ hat in einem mehrstufigen Prozess mit Unterstützung externer Experten die Anwendbarkeit der Wirtschaftstätigkeiten für den Bereich "7. Bau und Immobilien" des Klima Delegierten Rechtsakts im Kontext ihres Geschäftsmodells bewertet und entsprechend eingegrenzt. Ausschlaggebend für die Eingrenzung der Wirtschaftstätigkeiten war eine enge Textauslegung der in der EU-Taxonomie beschriebenen Wirtschaftstätigkeiten und der dazugehörigen Umsatzgenerierung der IMMOFINANZ.

Taxonomiefähigkeit der IMMOFINANZ

Die Analyse und Bewertung der Wirtschaftstätigkeiten hat ergeben, dass für den Betrachtungszeitraum 2021 die IMMOFINANZ die Wirtschaftstätigkeit "7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden" als taxonomiefähig ausweisen kann. Die Wirtschaftstätigkeit wird im Klima Delegierten Rechtsakts (Annex I) folgendermaßen beschrieben: "Erwerb von Immobilien und Ausübung des Eigentums an diesen Immobilien"⁸ und entspricht der Kerngeschäftstätigkeit der IMMOFINANZ.

Da die Wirtschaftstätigkeit 7.7. in ihrer Bezeichnung, Beschreibung und der Festlegung der technischen Bewertungskriterien auf die Ausübung von Eigentum an Gebäuden abstellt, werden weder Umsätze, CapEx noch OpEx aus der Vermietung unbebauter Grundstücke unter diese Wirtschaftstätigkeit subsumiert.

Die entsprechenden Leistungskennzahlen wurden entlang den regulatorischen Vorgaben von Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Art. 8 erhoben unter Berücksichtigung der erleichterten Berichtspflicht für das Berichtsjahr 2021. Es werden im Folgenden der Anteil der von der Taxonomie erfassten ("taxonomiefähigen") sowie nicht erfassten („nicht taxonomiefähig“) Wirtschaftstätigkeiten und die dazugehörigen Leistungskennzahlen berichtet.

Die IMMOFINANZ nimmt zur Kenntnis, dass die EU-Taxonomie-Verordnung regelmäßigen Änderungen, Klärungen und weiteren Leitlinien unterliegt, darüber hinaus hat sich auch noch kein branchen-spezifischer Best Practice entwickelt. Daher wurde in der Auswertung der Leistungskennzahlen ein konservativer Ansatz gewählt. Umsätze können nach derzeitigem Interpretationsstand im Kontext der IMMOFINANZ dem Umweltziel "Klimaschutz" gemäß Annex I ausgewiesen werden, daher wird eine Mehrfacherfassung gemäß Art. 1.2.2.2 (c) des Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Art. 8 ausgeschlossen.

Ableitung der Leistungskennzahlen

Die Leistungskennzahl **Umsatz** basiert in Einklang mit dem Delegierten Rechtsakt zu Art 8 der EU-Taxonomie auf den konsolidierten Umsatzerlösen der IMMOFINANZ AG (siehe Konzerngewinn- und -verlustrechnung im Konzernabschluss) und betrifft im Wesentlichen Mieterlöse und weiterverrechnete Betriebskosten. Sonstige Erträge, die nicht Teil der Umsatzerlöse sind liegen außerhalb der Definition der Kennzahl Umsatz laut EU-Taxonomie und sind daher nicht in den Nenner zur Berechnung des Anteils an taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Umsätzen einbezogen worden.

In Einklang mit der Definition gemäß Delegiertem Rechtsakt zu Art 8 EU-Taxonomie basiert die Berechnung der **Investitionsausgaben (CapEx)** auf den Zugängen zu Immobilienvermögen, Sachanlagen, immateriellen Vermögensgegenständen und Nutzungsrechten (siehe Konzernanhang Zugänge des Immobilienvermögens laut Tabelle 4.1.1 und Zugänge des in Bau befindlichen Immobilienvermögens laut Tabelle 4.2 zuzüglich Zugängen zu sonstigen Sachanlagen und sonstigen immateriellen Vermögenswerten). Des Weiteren werden unter CapEx Investitionen für taxonomiefähige Einzelmaßnahmen zusammengefasst, die zur Verringerung der eigenen Treibhausgasemissionen bzw. Verbesserung der Energieeffizienz führen. Dazu gehören beispielsweise Investitionen in Photovoltaikanlagen. Neben solch einmaligen Investitionskosten können punktuell getätigte Zukäufe von Gebäuden zu Schwankungen in der Darstellung der Investitionsausgaben führen.

⁸ https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellard84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0014.02/DOC_2&format=PDF

Als **Betriebsausgaben (OpEx)** im Sinne des Art 8 EU-Taxonomie wurden folgende Aufwandsarten klassifiziert: Instandhaltungsaufwendungen und Ausbaurkosten (siehe Konzernanhang Tabelle 5.1.3.).

Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten für Umsatz, CapEx und OpEx

	2021		
	Gesamt in MEUR	Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten in %	Anteil der nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten in %
Umsatz	375,1	99,7	0,3
Investitionsausgaben (CapEx)	266,4	81,8	18,2
Betriebsausgaben (OpEx)	21,5	98,7	1,3

Gemäß der Beschreibung der Wirtschaftstätigkeit 7.7., die auf die Ausübung von Eigentum an Gebäuden abstellt, sind im Anteil der nicht taxonomiefähigen Investitionsausgaben neben den Zukäufen von unbebauten Grundstücken in Kroatien (EUR 45,4 Mio.) auch Zugänge zu sonstigen immateriellen Vermögensgegenständen und sonstigen Sachanlagen enthalten.

Mindestschutz

Im Rahmen der EU-Taxonomie können ab der Offenlegung der Taxonomiekonformität Wirtschaftstätigkeiten nur dann als nachhaltig ausgewiesen werden, wenn neben dem wesentlichen Beitrag zu mindestens einem Umweltziel und der Erfüllung der DNSH-Kriterien aller anderen Umweltziele auch bestimmte soziale Mindeststandards eingehalten werden. Diese Mindestschutzstandards richten sich nach den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte einschließlich der Erklärung über die grundlegenden Prinzipien und Rechte bei der Arbeit durch die Internationale Arbeitsorganisation (IAO), der acht Kernarbeitsnormen der IAO und der Internationalen Charta der Menschenrechte.

Die IMMOFINANZ hat im Berichtsjahr 2021 die Überarbeitung folgender Schritte gesetzt: Der Unternehmenskodex wurde bezüglich der Menschenrechtsthemen erweitert, die Anforderungen an eine menschenrechtliche Sorgfaltspflicht wurden definiert, und ein Supplier Code of Conduct ist in Fertigstellung. Dabei wurden die Anforderungen der Mindestschutzmaßnahmen in die Überarbeitung mit einbezogen und integriert.

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) zum Thema Bürolösungen abgeschlossen. Die TU Wien arbeitet dabei auch mit der Abteilung Mechanical Design der Stanford University zusammen.

Ausblick

Das zurückliegende Geschäftsjahr hat klar gezeigt, dass die von der IMMOFINANZ während der Covid-19-Pandemie gesetzten Maßnahmen richtig waren und der Konzern diese Krise deutlich gestärkt bewältigt hat. Obwohl die Märkte im 1. Halbjahr 2021 noch überwiegend unter dem Einfluss der Pandemie und der damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen standen, erzielte die IMMOFINANZ im Gesamtjahr nicht nur signifikante Gewinnsteigerungen, sondern übertraf mit wichtigen Kennzahlen, wie etwa dem operativen Ergebnis oder dem Ergebnis vor Ertragsteuern, sogar das bereits sehr gute Vorkrisenniveau 2019.

Auch wenn die Infektionszahlen in einigen unserer Kernländer – allen voran in Österreich – zuletzt wieder stiegen, werden seitens der Politik Lockerungsschritte gesetzt. Allgemein wird für die warme Jahreszeit ein deutliches Abflachen der Infektionskurven erwartet – ebenso dürfte es im Herbst und Winter neuerlich zu Infektionswellen kommen. Auch können weitere Mutationen des Virus nicht ausgeschlossen werden.

Erwartetes Marktumfeld

Somit stellt die Covid-19-Pandemie für das Geschäftsjahr 2022 unverändert ein Risiko dar. Dennoch gingen Experten ursprünglich von sehr guten Wachstumsraten für die Volkswirtschaften unserer Kernländer aus (überwiegend zwischen 4% und 5% für das Jahr 2022). Der Ende Februar 2022 von Russland begonnene Krieg gegen die Ukraine dürfte diese Prognosen allerdings deutlich dämpfen. So könnte der Ukraine-Konflikt die globale Wirtschaftsordnung grundlegend verändern, schrieb der Internationale Währungsfonds (IWF) Mitte März. Neben kurzfristigen Folgen wie einer steigenden Inflation bei nachlassendem Wachstum seien längerfristige Auswirkungen denkbar, wenn sich der Energiehandel verschiebt, Lieferketten verändern, Zahlungsnetzwerke zerfallen und Staaten ihre Währungsreserven überdenken. Der IWF hat bereits signalisiert, seine bisherige Prognose für das globale Wirtschaftswachstum für das laufende Jahr nach unten zu korrigieren.

Diese geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen stellen somit einen erhöhten Unsicherheitsfaktor dar, und die daraus resultierenden Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden. Insgesamt sieht sich die IMMOFINANZ mit ihren flexiblen und krisenresilienten Immobilienprodukten auch für ein mit höheren Unsicherheiten behaftetes Umfeld gut positioniert.

Immobilienportfolio und Nachhaltigkeit

Vom Bestandsportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von rund EUR 4,5 Mrd. per 31. Dezember 2021 entfallen rund EUR 2,7 Mrd. oder 60% auf Büroimmobilien und rund EUR 1,8 Mrd. bzw. 40% auf Einzelhandelsobjekte.

In ihrer Portfoliostrategie setzt die IMMOFINANZ auf klar definierte Marken und innovative Immobilienlösungen: myhive für hochwertiges und flexibles Office mit Wohlfühlatmosphäre sowie die kosteneffizienten Retail-Marken STOP SHOP und VIVO!. Darüber hinaus werden wir unser Immobilienangebot um leistbares und nachhaltiges Wohnen erweitern. Unter der neu vorgestellten Marke On Top Living ist die Überbauung von eingeschobigen Retail Parks der Marke STOP SHOP und damit die Schaffung von preisgünstigem und ressourcenschonendem Wohnraum geplant. Damit erfüllen wir die Wohnbedürfnisse vieler Menschen und leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen Klimawandel, Bodenversiegelung und Wohnkostenexplosion. Mittelfristig sehen wir Potenzial für rund 12.000 smarte und klimafreundliche Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir unser Portfolio weiter auf bis zu EUR 6 Mrd. ausbauen. Im Bürobereich umfasst dies eine weitere Expansion mit myhive in den Hauptstädten unserer Kernländer. Mit den Retail Parks STOP SHOP planen wir bis 2024 ein Wachstum von aktuell 100 auf rund 140 Standorte. Der Länderfokus liegt dabei auf der Region Adriatic inklusive Italien und Kroatien, CEE sowie selektiv auch auf Westeuropa. Nachdem wir Ende 2021 mit dem Erwerb von mehr als 20 Grundstücken die Basis für die landesweite Etablierung unserer Marke STOP SHOP in Kroatien geschaffen hatten, setzten wir im März 2022 mit dem Erwerb eines 33.000 m² großen Retail Parks in Udine den nächsten Schritt für die Erschließung des italienischen Wachstumsmarkts.

Darüber hinaus arbeiten wir im Rahmen unserer ambitionierten Netto-Null-Emissions-Strategie an einer weiteren Steigerung der nachhaltigen Gebäudequalität in unserem Portfolio sowie an einer Verbesserung der Ressourceneffizienz. Klimaschutz und Nachhaltigkeit haben für die IMMOFINANZ höchste Priorität. Daher haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis 2040 in allen Unternehmensbereichen emissionsfrei zu werden. Unsere Strategie sieht eine Vielzahl von Maßnahmen vor: Mindestens 5% des Immobilienportfolios sollen jährlich einer umfassenden Energieeffizienzsanierung unterzogen werden, die Eigenproduktion von erneuerbaren Energien wird massiv ausgebaut und bei der externen Stromversorgung stellen wir auf grünen Strom um. So werden etwa auf den Dächern der STOP SHOP Retail Parks im Jahresverlauf 2022 weitere Photovoltaikanlagen installiert und neue Standorte ausschließlich mit Photovoltaik umgesetzt. Die derzeit sehr hohen Energiepreise sind ein zusätzlicher Ansporn, die klimaneutrale Solarenergiegewinnung so rasch wie möglich weiter auszubauen.

Wir sehen dies nicht nur als wichtigen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel, sondern gleichzeitig als große Chance und Wettbewerbsvorteil für die IMMOFINANZ. Dies gilt auch für den Finanzierungsbereich. Aufgrund der massiv steigenden Nachfrage von Banken und Fremdkapitalinvestoren in Bezug auf nachhaltigkeitsorientierte Anlagen ermöglicht dies nicht nur eine rasche Expansion, sondern stärkt auch die Wettbewerbsposition der IMMOFINANZ.

Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ verfügt über eine sehr solide Kapital- und Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 48,1%, einem Netto-Loan-to-Value von 36,7% sowie liquiden Mitteln in Höhe von EUR 987,1 Mio. per Ende Dezember 2021. Darüber hinaus steht eine unbesicherte und wiederausnutzbare Kreditlinie über EUR 100,0 Mio. zur Verfügung.

Unser Ziel ist es weiterhin, an dieser konservativen Finanzpolitik festzuhalten: Dabei soll die Verschuldung gemessen am Netto-LTV auch mittelfristig unter 45% liegen und das Investment-Grade-Rating (BBB-, stabiler Ausblick) von S&P Global Ratings erhalten bleiben.

Das Umfeld für Neufinanzierungen und Refinanzierungen auf Immobilienebene wird unverändert als attraktiv eingestuft. Mit den im Geschäftsjahr 2020 und 2021 erfolgten Refinanzierungen wurde das Zinsniveau langfristig gesichert und das Fälligkeitsprofil erneut verbessert. Die IMMOFINANZ steht in laufenden Gesprächen mit ihren finanzierenden Banken hinsichtlich vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen zwecks weiterer Optimierung des Fälligkeitsprofils.

Damit ist der Konzern für das weitere Wachstum sehr gut positioniert. Für das Gesamtjahr 2022 erwarten wir einen FFO 1 vor Steuern von mehr als EUR 135 Mio. – unter der Annahme moderater Covid-19-Einflüsse. Rund 70% des erwirtschafteten FFO 1 wollen wir als Dividende für das Geschäftsjahr 2022 an unsere Aktionäre ausschütten.

Es gilt allerdings zu berücksichtigen, dass die CPI Property Group (CPIPG) im März 2022 mit über 50% der Aktien beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ erlangt hat und damit ein Kontrollwechselereignis für bestehende Bankfinanzierungen (in einem aushaftenden Kreditvolumen von EUR 1.363,7 Mio. per 31. Dezember 2021) sowie für die beiden Unternehmensanleihen mit Laufzeiten bis 2023 und 2027 (ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 982,8 Mio. per 31. Dezember 2021) ausgelöst worden ist. Dadurch wären finanzierende Banken berechtigt, ihre Kredite vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen, wenn sie dem Kontrollwechselereignis nicht zustimmen. Gläubiger der Anleihen haben die Möglichkeit, von ihrem Verkaufsrecht Gebrauch zu machen und der Gesellschaft die Anleihen bis 25. April 2022 zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen anzudienen (Details zu den Kontrollwechselklauseln finden sich in den Angaben zum Kapital ab Seite 65). Abhängig vom Volumen der bis 25. April ausgeübten Verkaufsrechte der Anleihegläubiger und dem Abfluss liquider Mittel durch nötige Rückführungen von Bankfinanzierungen kann somit kurzfristig zusätzlicher erheblicher Liquiditätsbedarf entstehen, bis die rückgeführten Anleihen und Bankfinanzierungen wieder neu aufgenommen und ersetzt worden sind. Dies wiederum kann Auswirkungen auf die Umsetzung des geplanten Portfoliowachstums sowie auf die weitere Kapitalmarkt-Guidance für das Geschäftsjahr 2022 haben.

Per 6. April 2022 machten Anleihehaber für ein Volumen von EUR 56,6 Mio. von ihrem Verkaufsrecht Gebrauch. Dies führt zu einem kurzfristigen Liquiditätsabfluss von insgesamt EUR 57,6 Mio. Hinsichtlich der Bankfinanzierungen gaben sämtliche Banken, wo erforderlich, Zustimmungserklärungen zum Kontrollwechselereignis ab. Diese Zustimmungserklärungen sind teilweise noch bedingt und von einem noch abzuschließenden Know-Your-Customer-Prozess abhängig. Die IMMOFINANZ hält es für wahrscheinlich, dass sämtliche Bedingungen hieraus erfüllt werden. Bisher wurden aufgrund des Kontrollwechselereignisses keine Bankfinanzierungen vorzeitig fällig gestellt.

Aufgrund des derzeit noch nicht final abschätzbaren gesamten Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft zur Rückführung von Bankfinanzierungen und Unternehmensanleihen wird der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 rechtzeitig im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung im Juli 2022 kommuniziert werden.

Hinsichtlich der Beteiligung an der S IMMO behält sich die IMMOFINANZ unverändert alle Optionen offen.

Übernahmeangebot der CPI Property Group

Gemäß Beteiligungsmeldung vom 4. März 2022 hält die CPI Property Group (CPIPG) 55,07% an der IMMOFINANZ. Die gesetzliche Nachfrist für das verpflichtende Übernahmeangebot an die Anleger der IMMOFINANZ läuft bis 28. Mai 2022. Die CPIPG kündigte in den Angebotsunterlagen an, künftige strategische Maßnahmen der IMMOFINANZ, unter Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie anderer Vorschriften und Regelungen, in enger Zusammenarbeit mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der IMMOFINANZ stark und nachhaltig beeinflussen zu wollen.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 8. April 2022 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 8. April 2022

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Konzernabschluss

Konzernbilanz.....	122
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	123
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	124
Konzern-Geldflussrechnung	125
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	126
Konzernanhang	128
1. Allgemeine Angaben.....	128
2. Konsolidierungskreis.....	132
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	136
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	144
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	174
6. Erläuterungen zur Konzern Geldflussrechnung.....	185
7. Sonstige Angaben	188
8. Konzernunternehmen.....	207
9. Freigabe des Konzernabschlusses	212
Bestätigungsvermerk.....	213
Erklärung des Vorstands.....	219

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	4.1	4.736.375	4.680.351
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	474.311	358.640
Sonstige Sachanlagen		5.836	5.313
Immaterielle Vermögenswerte	4.4.1	24.120	24.460
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.5	521.476	367.932
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.6	38.663	56.917
Steuererstattungsansprüche		8	514
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.7	17.382	12.524
Latente Steuererstattungsansprüche	4.8	6.380	9.016
Langfristiges Vermögen		5.824.551	5.515.667
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.6	130.305	87.722
Steuererstattungsansprüche		7.057	11.938
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.9	9.030	168.382
Immobilienvorräte	4.10	619	619
Liquide Mittel	4.11	987.146	1.047.085
Kurzfristiges Vermögen		1.134.157	1.315.746
Aktiva		6.958.708	6.831.413
Grundkapital	4.12	123.294	123.294
Kapitalrücklagen	4.12	4.565.709	4.702.527
Eigene Aktien	4.12	-23	-156.328
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-190.119	-194.682
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.115.317	-1.367.228
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.383.544	3.107.583
Nicht beherrschende Anteile		-32.926	-23.876
Eigenkapital		3.350.618	3.083.707
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.13	0	281.806
Finanzverbindlichkeiten	4.14	2.441.603	2.818.552
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	28.006	59.032
Steuerschulden		2	2
Rückstellungen	4.16	16.776	17.196
Latente Steuerschulden	4.8	274.213	262.271
Langfristige Verbindlichkeiten		2.760.600	3.438.859
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.13	283.216	9.250
Finanzverbindlichkeiten	4.14	411.820	97.499
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	110.978	129.926
Steuerschulden		10.719	7.482
Rückstellungen	4.16	30.757	19.827
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.9	0	44.863
Kurzfristige Verbindlichkeiten		847.490	308.847
Passiva		6.958.708	6.831.413

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2021	2020
Mieterlöse	5.1.1	284.688	289.549
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	88.656	85.329
Sonstige Umsatzerlöse		1.707	2.823
Umsatzerlöse		375.051	377.701
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-61.401	-71.849
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-102.691	-99.414
Ergebnis aus Asset Management	5.1	210.959	206.438
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.2	25.710	7.934
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.3	18.897	-24.173
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	2.150	2.659
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-47.654	-48.909
Operatives Ergebnis		210.062	143.949
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.7	85.893	-156.599
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		295.955	-12.650
Finanzierungsaufwand	5.9	-81.079	-63.990
Finanzierungsertrag	5.9	1.813	2.209
Wechselkursveränderungen		472	-1.937
Sonstiges Finanzergebnis	5.9	29.339	-14.560
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	139.831	-69.496
Finanzergebnis	5.9	90.376	-147.774
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		386.331	-160.424
Laufende Ertragsteuern	5.10	-10.487	-11.862
Latente Ertragsteuern	5.10	-30.007	6.403
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		345.837	-165.883
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.4	0	0
Konzernergebnis		345.837	-165.883
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		347.051	-167.014
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-1.214	1.131
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	2,81	-1,50
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	2,59	-1,50

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2021	2020
Konzernergebnis		345.837	-165.883
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-2.256	-5.354
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-7.687	-5.687
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.3 / 2.4	5.431	333
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.5	966	535
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.712	494
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-392	0
davon Ertragsteuern		-354	41
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-1.290	-4.819
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	7.1.2	-311	-505
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-415	-674
davon Ertragsteuern		104	169
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.5	25.651	-24.787
davon Änderungen im Geschäftsjahr		34.202	-33.049
davon Ertragsteuern		-8.551	8.262
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		25.340	-25.292
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		24.050	-30.111
Gesamtkonzernergebnis		369.887	-195.994
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		371.101	-195.085
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-1.214	-909

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2021	2020
Konzernergebnis vor Steuern		386.331	-160.424
Neubewertungen von Immobilienvermögen	5.7	-120.976	166.464
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		254	-45
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.3	-61	227
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		11.667	29.387
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	-139.512	69.496
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-25.222	15.173
Zinsensaldo		82.102	62.206
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.3 / 2.4	-28.911	-243
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-12.384	-562
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		153.288	181.679
Gezahlte Ertragsteuern		-5.995	-4.644
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		147.293	177.035
Veränderung von Immobilienvorräten		110	2.712
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-16.537	-13.218
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		72.351	-4.759
Veränderungen von Rückstellungen		13.930	-13.892
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		217.147	147.878
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-141.859	-127.510
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel (EUR 19,0 Mio.; 2020: EUR 1,5 Mio.)		-102.534	-29.444
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel	6.	97	-812
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 7,8 Mio.; 2020: EUR 0,6 Mio.)	6.	139.527	17.830
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-3.871	-7.731
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		103.908	70.954
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0	922
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.5	13.189	16.778
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.050	1.089
Cashflow aus Investitionstätigkeit		9.507	-57.924
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		213.408	766.344
Einzahlung aus der Begebung von Pflichtwandelanleihen abzüglich Transaktionskosten	4.13	0	118.563
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-325.800	-436.695
Einzahlung aus Kapitalerhöhung abzüglich Transaktionskosten	4.13	0	233.959
Derivate		-13.702	-11.321
Gezahlte Zinsen		-57.058	-48.259
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe		-5.765	0
Ausschüttung/Dividende	4.12	-92.470	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-8.504	-36
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-289.891	622.555
Währungsdifferenzen		-1.035	-6.232
Veränderung der liquiden Mittel		-64.272	706.277
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		1.047.085	341.161
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		4.333	3.980
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	6.	1.051.418	345.141
Endbestand an liquiden Mitteln	6.	987.146	1.051.418
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.9	0	4.333
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		987.146	1.047.085

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2020		123.294	4.702.527	-156.328
Sonstiges Ergebnis	4.12		19.487	
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis			19.487	
Wandlung Pflichtwandelanleihe			-156.305	156.305
Ausschüttung/Dividende	4.12			
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
Stand zum 31. Dezember 2021		123.294	4.565.709	-23
Stand zum 31. Dezember 2019		112.085	4.465.194	-250.378
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Begebung von Aktien		11.209	158.290	
Veräußerung eigener Aktien	7.2.5c		-29.590	94.050
Emission Pflichtwandelanleihe und Teilrückkauf Wandelanleihe 2017–2024			108.633	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 31. Dezember 2020		123.294	4.702.527	-156.328

Kumuliertes übriges Eigenkapital

	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
	-12.522	-408	-3.843	-177.909	-1.367.228	3.107.583	-23.876	3.083.707
	5.853		1.381	-2.671		24.050		24.050
					347.051	347.051	-1.214	345.837
	5.853		1.381	-2.671	347.051	371.101	-1.214	369.887
						0		0
					-92.470	-92.470		-92.470
					-2.670	-2.670	-5.834	-8.504
						0	-2.002	-2.002
	-6.669	-408	-2.462	-180.580	-1.115.317	3.383.544	-32.926	3.350.618
	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

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 2021 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 4.99). 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 Kontrolle), 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 2021 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 2021 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				
IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung – Phase 2	27. August 2020 (14. Jänner 2021)	1. Jänner 2021	Ja
IFRS 16	Covid-19-bezogene Mietzugeständnisse über den 30. Juni 2021 hinaus	31. Mai 2021 (31. August 2021)	1. April 2021	Nein

IFRS 16: Leasing

Die Änderungen an IFRS 16 gewährte Leasingnehmern ein Wahlrecht zur vereinfachten Bilanzierung von Zugeständnissen, wie z. B. der Stundung von Mietzahlungen oder Mietnächlässen, die im Zusammenhang mit dem Ausbruch der Coronapandemie stehen. Diese praktische Erleichterung stand für Mietkonzessionen zur Verfügung, bei denen sich eine Verringerung der Leasingzahlungen auf Zahlungen auswirkte, die ursprünglich am oder vor dem 30. Juni 2021 fällig waren. Im Mai 2021 veröffentlichte der IASB eine weitere Änderung, die die Anwendung der Erleichterung auf verringerte Leasingzahlungen ausweitete, die ursprünglich am oder vor dem 30. Juni 2022 fällig waren. Eine Anwendung des Wahlrechts zur vereinfachten Bilanzierung von Mietzugeständnissen wurde von der IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2021 in unwesentlichem Ausmaß in Anspruch genommen. Die in Anspruch genommenen Mietzugeständnisse betragen EUR 0,9 Mio. und betrafen ausschließlich Leasingverträge für Erbbaurechte, die gemäß IAS 40 mit dem Fair Value bewertet werden. Die Bilanzierung der Mietzugeständnisse für Leasingverträge für Erbbaurechte erfolgt erfolgsneutral.

IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Reform der Referenzzinssätze

Die Ergänzung zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 enthält zusätzliche Bestimmungen, die mögliche Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze beschreiben. 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. Eine Anwendung erfolgte seitens der IMMOFINANZ im Geschäftsjahr nicht.

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 2021 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				
IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages	14. Mai 2020 (28. Juni 2021)	1. Jänner 2022	Nein
IFRS 3	Änderung an IFRS 3 – Verweis auf das Rahmenkonzept	14. Mai 2020 (28. Juni 2021)	1. Jänner 2022	Nein
IAS 16	Änderung an IAS 16 – Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	14. Mai 2020 (28. Juni 2021)	1. Jänner 2022	Nein
IFRS 4	Verlängerung der Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9	25. Juni 2020 (15. Dezember 2020)	1. Jänner 2023	Nein

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

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 12	Änderung an IAS 12 – Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7. Mai 2021	1. Jänner 2023	Nein
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 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 2020	194	2	7	203
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	9	-2	0	7
Gründungen	3	0	0	3
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-9	0	0	-9
Verschmelzungen	-7	0	0	-7
Liquidationen	-14	0	0	-14
Stand zum 31. Dezember 2021	176	0	7	183
davon ausländische Unternehmen	126	0	0	126
davon in Liquidation	7	0	0	7
davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	1	0	0	1

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

Bei 8 der 14 liquidierten Gesellschaften im Geschäftsjahr 2021 sind die Veranlagung beim Finanzamt sowie die Löschung aus dem Firmenbuch noch ausständig, diese werden jedoch bereits zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 Fall 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 Anteils erwerbs 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 2021 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen zusammengefasst:

Werte in TEUR	2021
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	164.226
In Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2)	806
Sonstige Sachanlagen	44
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.131
Latente Steuererstattungsansprüche	7.191
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	74.991
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.497
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	2.764
Liquide Mittel	5.035
Finanzverbindlichkeiten	-15.065
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-551
Sonstige Verbindlichkeiten	-78.555
Steuerschulden	-34
Latente Steuerschulden	-19.253
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-32.206
Veräußertes Nettovermögen	117.021
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	147.170
Offene Kaufpreisforderungen	1.873
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-117.021
Abzüglich nicht beherrschende Anteile	2.002
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-5.431
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	28.593
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	147.170
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-7.799
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	139.371

2.4 Währungsumrechnung

2.4.1 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.

2.4.2 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 des Geschäftsjahres 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 31.12.2021	Stichtagskurs 31.12.2020	Durchschnittskurs 2021	Durchschnittskurs 2020
BGN	1,95580	1,95580	1,95580	1,95580
HRK	7,51717	7,53690	7,52551	7,52745
RON	4,94810	4,86940	4,92017	4,83702
RSD	117,58210	117,58020	117,57344	117,57452
TRY	15,23350	9,11310	10,67922	8,04456

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 acht regionale Kernmärkte (Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Adriatic). Innerhalb der Kernmärkte werden Mieterlöse nach den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige sowie Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten 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 Spaltensumme 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, der myhive-Standort in der Ungargasse und das Bureau am Belvedere. Zudem umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP.
- Deutschland: Im deutschen Portfolio befinden sich der Bürokomplex FLOAT sowie die beiden Büroimmobilien myhive Medienhafen Largo und Alto.
- Polen: In Polen liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Wesentliche Bürostandorte sind der Warsaw Spire, der myhive Park Postępu, das myhive IO-1-Gebäude sowie das myhive Nimbus Office in Warschau. Des Weiteren befinden sich in Polen zehn Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP und Einkaufszentren der Marke VIVO! in Lublin, Stalowa Wola, Piła und Krosno.
- Tschechien: Der Portfoliomix in Tschechien umfasst unter anderem die Büroimmobilien Na Příkopě, BB Centrum Gamma sowie die myhive-Offices Palmovka und Pankrác House in Prag. Weitere wesentliche Immobilien sind das Einkaufszentrum VIVO! Hostivař und die Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP.
- Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt mit dem VIVO! Bratislava und den sechzehn Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP hauptsächlich im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Das Portfolio wird darüber hinaus durch die Büroimmobilie 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 Büroimmobilien, wie den myhive S-Park, das myhive Metrooffice sowie den IRIDE Business Park, als auch Einzelhandelsimmobilien, wie das Fachmarktzentrum STOP SHOP Botosani und die Einkaufszentren VIVO! Cluj-Napoca, VIVO! Constanta, VIVO! Baia Mare und VIVO! Pitești. Weiters wird das Portfolio um mehrere Immobilien der Assetklasse Sonstige ergänzt.
- Adriatic: Vor dem Hintergrund des Ausbaus der Geschäftstätigkeit in Serbien, Kroatien und Slowenien wurden die genannten Märkte, beginnend mit dem 1. Quartal 2021, zu einem neuen Segment zusammengefasst und werden nun als separates Segment „Adriatic“ berichtet. Zuvor waren diese drei Länder als Teil des Segments „Weitere Länder“ ausgewiesen worden. Mit der Expansion und dem Markteintritt in Italien im 2. Quartal 2021 wurde die Adria-Region um den italienischen Markt erweitert. Das Portfolio besteht aus über dreißig Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP und wird zudem um die Büroimmobilie Grand Centre Zagreb und eine Immobilie der Assetklasse Sonstige in Kroatien ergänzt.
- Weitere Länder: Im Geschäftssegment „Weitere Länder“ befinden sich Grundstücke (Assetklasse Sonstige) in der Türkei.

3.5 Informationen über wichtige Kunden

Im Geschäftsjahr 2021 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	
	2021	2020	2021	2020
Büro	21.028	21.907	18.062	19.419
Einzelhandel	11.410	11.274	0	0
Sonstige	3.264	3.794	2.313	2.354
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	720	700	793	859
Mieterlöse	36.422	37.675	21.168	22.632
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.329	9.198	6.224	5.348
Sonstige Umsatzerlöse	840	105	3	0
Umsatzerlöse	47.591	46.978	27.395	27.980
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-15.207	-14.139	-2.575	-5.382
Betriebskostenaufwendungen	-12.411	-11.565	-6.134	-6.128
Ergebnis aus Asset Management	19.973	21.274	18.686	16.470
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.575	-723	28.738	10.442
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-6.407	-11.778	43.121	-6.901
Sonstige betriebliche Erträge	490	389	106	62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.267	236	-4.884	-3.133
Operatives Ergebnis	14.364	9.398	85.767	16.940
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	45.496	-16.128	32.725	2.012
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	59.860	-6.730	118.492	18.952
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	871.099	763.325	470.000	542.954
In Bau befindliches Immobilienvermögen	91.930	150.510	163.600	94.756
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	559	559
Segmentvermögen	963.029	913.835	634.159	638.269
	2021	2020	2021	2020
Segmentinvestitionen	18.533	43.377	21.488	35.859

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2021	2020	2021	2020
Büro	33.749	38.298	14.621	14.294
Einzelhandel	22.325	22.004	13.903	12.189
Sonstige	4.448	5.415	1.618	1.607
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	3.473	3.816	280	248
Mieterlöse	63.995	69.533	30.422	28.338
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.173	21.427	8.557	8.193
Sonstige Umsatzerlöse	278	1.624	58	186
Umsatzerlöse	84.446	92.584	39.037	36.717
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.425	-13.604	-4.580	-4.356
Betriebskostenaufwendungen	-23.816	-25.186	-8.805	-8.513
Ergebnis aus Asset Management	47.205	53.794	25.652	23.848
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.020	-1.115	1.877	-232
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-481	-360	-103	-19
Sonstige betriebliche Erträge	360	847	47	73
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.796	-3.164	-1.278	-1.663
Operatives Ergebnis	46.308	50.002	26.195	22.007
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-1.391	-67.179	9.996	-1.166
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	44.917	-17.177	36.191	20.841
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	1.006.944	1.001.664	562.159	569.883
In Bau befindliches Immobilienvermögen	3.279	610	2.326	0
Firmenwerte	32	32	7.056	7.056
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	136.485	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	1.010.255	1.138.791	571.541	576.939
	2021	2020	2021	2020
Segmentinvestitionen	9.050	7.678	3.075	28.168

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2021	2020	2021	2020
Büro	3.129	3.102	10.541	12.697
Einzelhandel	18.015	18.327	15.955	15.575
Sonstige	519	493	1.737	2.134
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	749	762	1.482	1.711
Mieterlöse	22.412	22.684	29.715	32.117
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.347	8.360	9.589	10.235
Sonstige Umsatzerlöse	75	89	21	67
Umsatzerlöse	30.834	31.133	39.325	42.419
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-7.743	-8.122	-5.980	-5.209
Betriebskostenaufwendungen	-8.130	-8.015	-11.666	-12.210
Ergebnis aus Asset Management	14.961	14.996	21.679	25.000
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-4	69	-4.229	389
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-64	-171	-618	-3.160
Sonstige betriebliche Erträge	199	102	20	31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.441	-1.285	-1.463	-1.455
Operatives Ergebnis	13.651	13.711	15.389	20.805
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-344	-8.680	3.638	-13.192
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	13.307	5.031	19.027	7.613
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	327.181	324.874	385.462	414.240
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	72.610	67.730
Firmenwerte	184	184	2.385	2.385
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	20.030
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	327.365	325.058	460.457	504.385
	2021	2020	2021	2020
Segmentinvestitionen	3.506	3.148	8.613	2.065

Werte in TEUR	Rumänien		Adriatic	
	2021	2020	2021	2020
Büro	13.817	15.241	1.537	1.396
Einzelhandel	26.108	25.739	29.194	24.047
Sonstige	5.314	5.529	404	389
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	3.601	3.863	562	291
Mieterlöse	48.840	50.372	31.697	26.123
Weiterverrechnete Betriebskosten	18.686	17.117	6.751	5.451
Sonstige Umsatzerlöse	429	372	3	380
Umsatzerlöse	67.955	67.861	38.451	31.954
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.652	-15.452	-3.054	-5.395
Betriebskostenaufwendungen	-24.648	-21.864	-7.081	-5.933
Ergebnis aus Asset Management	34.655	30.545	28.316	20.626
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.641	-570	-47	-326
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-7.992	-1.750	-8.559	-34
Sonstige betriebliche Erträge	382	657	61	449
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.955	-5.455	-3.036	-1.736
Operatives Ergebnis	22.449	23.427	16.735	18.979
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.744	-47.048	-9.973	-8.014
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	28.193	-23.621	6.762	10.965
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	661.960	710.830	439.390	326.330
In Bau befindliches Immobilienvermögen	109.710	38.540	30.856	6.494
Firmenwerte	13.275	13.529	1.000	998
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	9.030	6.870	0	0
Immobilienvorräte	60	60	0	0
Segmentvermögen	794.035	769.829	471.246	333.822
	2021	2020	2021	2020
Segmentinvestitionen	45.864	16.380	155.413	25.425

Werte in TEUR	Weitere Länder		Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	2021	2020	2021	2020
Büro	0	0	116.484	126.354
Einzelhandel	0	0	136.910	129.155
Sonstige	17	75	19.634	21.790
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	0	0	11.660	12.250
Mieterlöse	17	75	284.688	289.549
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	0	88.656	85.329
Sonstige Umsatzerlöse	0	0	1.707	2.823
Umsatzerlöse	17	75	375.051	377.701
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-185	-190	-61.401	-71.849
Betriebskostenaufwendungen	0	0	-102.691	-99.414
Ergebnis aus Asset Management	-168	-115	210.959	206.438
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-11	0	29.278	7.934
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	0	0	18.897	-24.173
Sonstige betriebliche Erträge	324	2	1.989	2.612
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-222	-150	-20.342	-17.805
Operatives Ergebnis	-77	-263	240.781	175.006
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	2	2.796	85.893	-156.599
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-75	2.533	326.674	18.407
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	12.180	26.251	4.736.375	4.680.351
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	474.311	358.640
Firmenwerte	0	0	23.932	24.184
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	9.030	163.385
Immobilienvorräte	0	0	619	619
Segmentvermögen	12.180	26.251	5.244.267	5.227.179
	2021	2020	2021	2020
Segmentinvestitionen	177	0	265.719	162.100

Werte in TEUR	Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	2021	2020	2021	2020
Büro	0	0	116.484	126.354
Einzelhandel	0	0	136.910	129.155
Sonstige	0	0	19.634	21.790
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	0	0	11.660	12.250
Mieterlöse	0	0	284.688	289.549
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	0	88.656	85.329
Sonstige Umsatzerlöse	0	0	1.707	2.823
Umsatzerlöse	0	0	375.051	377.701
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	0	0	-61.401	-71.849
Betriebskostenaufwendungen	0	0	-102.691	-99.414
Ergebnis aus Asset Management	0	0	210.959	206.438
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.568	0	25.710	7.934
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	0	0	18.897	-24.173
Sonstige betriebliche Erträge	161	47	2.150	2.659
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.312	-31.104	-47.654	-48.909
Operatives Ergebnis	-30.719	-31.057	210.062	143.949
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	0	0	85.893	-156.599
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-30.719	-31.057	295.955	-12.650
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienvermögen	0	0	4.736.375	4.680.351
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	474.311	358.640
Firmenwerte	0	0	23.932	24.184
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	9.030	163.385
Immobilienvorräte	0	0	619	619
Segmentvermögen	0	0	5.244.267	5.227.179
	2021	2020	2021	2020
Segmentinvestitionen	0	0	265.719	162.100

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 2021 Investitionszuschüsse für Immobilienvermögen sowie für in Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2) in österreichischen Gesellschaften gemäß österreichischer Förderungsrichtlinie „Covid-19-Investitionsprämie für Unternehmen“ beantragt. Die Bilanzierung der Investitionszuschüsse erfolgt grundsätzlich bei Zugang des Vermögenswerts durch Abzug von den Anschaffungskosten (Nettomethode gemäß IAS 20.24). Zum Stichtag wurden Investitionszuschüsse i. H. v. EUR 0,4 Mio. (2020: EUR 0,0 Mio.) reduzierend in den Anschaffungskosten erfasst.

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	2021	2020
Anfangsbestand	4.680.351	4.985.257
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	-164.226	-43.270
Veränderung Konsolidierungskreis	1.690	0
Währungsänderungen	-8.520	-7.517
Zugänge	158.573	72.030
Abgänge	-30.931	-60.366
Neubewertung	87.539	-145.611
Umbuchungen	20.929	-98.580
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	5.308
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-9.030	-26.900
Endbestand	4.736.375	4.680.351

Die Zugänge unterteilen sich in Ankäufe i. H. v. EUR 122,2 Mio. (2020: EUR 53,5 Mio.) und nachträgliche Investitionen i. H. v. EUR 36,4 Mio. (2020: EUR 18,5 Mio.). Die Ankäufe betreffen überwiegend Erwerbe von Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Italien, Serbien und Kroatien sowie den Kauf von Grundstücksreserven in Kroatien. Die Abgänge betrafen im Geschäftsjahr überwiegend ein Bürogebäude in Österreich, Einkaufszentren in Rumänien sowie Grundstücke in Bulgarien und der Türkei. Der Abgang durch Veräußerung von Tochterunternehmen betraf vor allem Gesellschaften mit Büroimmobilien in Deutschland und Ungarn.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i. H. v. EUR -41,9 Mio. (2020: EUR -108,1 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i. H. v. EUR 66,1 Mio. (2020: EUR 18,2 Mio.).

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen eine Büroimmobilie sowie ein Grundstück in Rumänien.

IFRS 16

Die IMMOFINANZ ist Leasingnehmer von Erbbaurechten im Wesentlichen in den Ländern Polen und Österreich 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 2021 betragen die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens EUR 50,5 Mio. (2020: EUR 60,7 Mio.). Es wurden keine Nutzungsrechte in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert (siehe 4.9).

Details zu den Erstanwendungseffekten in Bezug auf die Änderung an IFRS 16 (auf 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 2021 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 2021 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 2021 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						
2021		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	3,92	2,65%	0,00%
	Max	66.382	25,08	23,48	5,25%	7,67%
	Gewichteter Durchschnitt	19.300	16,73	12,91	3,80%	2,10%
	Median	13.185	15,21	11,96	3,83%	0,81%
CEE	Min	6.621	7,73	6,94	4,25%	0,00%
	Max	71.608	22,31	20,61	10,25%	57,76%
	Gewichteter Durchschnitt	21.400	14,53	12,54	7,35%	11,57%
	Median	17.310	13,85	11,80	7,40%	5,98%
Weitere Länder	Min	15.992	11,92	10,59	7,75%	0,75%
	Max	15.992	11,92	10,59	7,75%	0,75%
	Gewichteter Durchschnitt	15.992	11,92	10,59	7,75%	0,75%
	Median	15.992	11,92	10,59	7,75%	0,75%

Einzelhandel						
2021		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	2.175	6,05	5,85	4,75	0,00
	Max	9.480	13,89	14,49	5,90	7,58
	Gewichteter Durchschnitt	4.782	10,85	11,59	5,41	1,07
	Median	4.389	11,43	12,68	5,40	0,00
CEE	Min	2.639	5,06	5,27	6,00	0,00
	Max	62.504	19,69	21,21	9,75	22,07
	Gewichteter Durchschnitt	11.515	11,71	11,78	7,41	1,27
	Median	7.853	9,39	10,05	7,25	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	7,46	4,97	7,45	0,00
	Max	26.638	12,27	15,06	8,75	8,19
	Gewichteter Durchschnitt	8.173	9,63	9,87	8,18	0,76
	Median	7.001	10,07	9,99	8,50	0,00

Büro

2020		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	6,22	2,80	0,00
	Max	66.381	24,65	23,42	5,45	23,47
	Gewichteter Durchschnitt	19.119	16,29	14,71	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	14,36	12,21	7,48	7,60
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 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	5,55	5,00	0,00
	Max	9.480	13,90	14,46	6,10	7,58
	Gewichteter Durchschnitt	4.836	10,87	10,87	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	11,60	11,29	7,61	2,01
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	9,83	13,31	8,26	0,77
	Median	7.626	10,04	13,23	8,00	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 2021		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
West	Min	1.478	1.020,29
	Max	15.279	1.247,46
	Gewichteter Durchschnitt	8.493	1.166,80
	Median	8.723	1.197,56
CEE	Min	2.162	499,54
	Max	20.308	4.220,43
	Gewichteter Durchschnitt	8.730	1.082,86
	Median	3.720	570,22

Einzelhandel 2021		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	30.910	32,03
	Max	126.040	150,09
	Gewichteter Durchschnitt	63.335	64,14
	Median	48.195	39,00
Weitere Länder	Min	18.491	26,86
	Max	60.504	116,18
	Gewichteter Durchschnitt	35.758	63,41
	Median	31.053	60,51

Sonstige 2021		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	1.790	124,96
	Max	210.319	446,93
	Gewichteter Durchschnitt	69.404	141,96
	Median	32.753	284,47
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 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	992,24
	Median	8.723	986,68
CEE	Min	2.162	95,97
	Max	110.134	4.661,29
	Gewichteter Durchschnitt	34.081	295,03
	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	70,97
	Median	84.718	97,53
Weitere Länder	Min	30.000	36,00
	Max	39.471	84,11
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	63,34
	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	142,82
	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

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 2021 waren 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 in Polen 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. Der von der Unsicherheit betroffene Buchwert der Einkaufszentren beträgt EUR 191,1 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 663,1 Mio.).

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

Büro

Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
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
Stand zum 1. Jänner 2021	1.132.491	1.701.393	30.180	2.864.064
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	-102.182	-51.984	0	-154.166
Veränderung Konsolidierungskreis	0	1.690	0	1.690
Währungsumrechnung	0	0	74	74
Zugänge	14.141	9.963	0	24.104
Abgänge	-14.449	-449	-2.900	-17.798
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	71.745	-8.458	736	64.023
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	3.146	102	300	3.548
Umbuchungen	63.678	-43.528	-100	20.050
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-8.340	0	-8.340
Stand zum 31. Dezember 2021	1.168.570	1.600.389	28.290	2.797.249

Einzelhandel

Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
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
Stand zum 1. Jänner 2021	163.705	1.274.082	285.451	1.723.238
Währungsumrechnung	0	0	34	34
Zugänge	2.986	8.230	122.698	133.914
Abgänge	0	-7.047	0	-7.047
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	6.476	24.770	-10.239	21.007
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-850	0	-850
Umbuchungen	-638	2.252	-145	1.469
Stand zum 31. Dezember 2021	172.529	1.301.437	397.799	1.871.765

Sonstige

Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
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
Stand zum 1. Jänner 2021	10.083	46.016	36.950	93.049
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	-10.060	0	0	-10.060
Währungsumrechnung	0	0	-8.628	-8.628
Zugänge	6	-24	573	555
Abgänge	0	-3.277	-2.809	-6.086
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-122	-428	-550
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-29	567	-177	361
Umbuchungen	0	-590	0	-590
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-690	0	-690
Stand zum 31. Dezember 2021	0	41.880	25.481	67.361

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

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Büro	1.168.570	1.132.491
Einzelhandel	172.529	163.705
Sonstige	0	10.083
Summe West	1.341.099	1.306.279
Büro	1.600.389	1.701.393
Einzelhandel	1.301.437	1.274.082
Sonstige	41.880	46.016
Summe CEE	2.943.706	3.021.491
Büro	28.290	30.180
Einzelhandel	397.799	285.451
Sonstige	25.481	36.950
Summe Weitere Länder	451.570	352.581
Summe (Konzernbilanzwert)	4.736.375	4.680.351

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 2021 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. von der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2021					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	6,3%	9,4%	12,5%	15,6%	18,7%
Δ -25 Basispunkte	0,0%	2,9%	5,9%	8,8%	11,7%
Δ 0 Basispunkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +25 Basispunkte	-10,5%	-7,8%	-5,2%	-2,6%	0,1%
Δ +50 Basispunkte	-14,9%	-12,4%	-9,9%	-7,3%	-4,8%

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 8,8%.

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2021					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-3,4%	-0,5%	2,3%	5,1%	8,0%
Δ -2,5%-Punkte	-4,3%	-1,5%	1,3%	4,1%	6,9%
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 4,1%.

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

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%	

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 2021 betrug EUR 4.736,4 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 4.680,4 Mio.), der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte zum 31. Dezember 2021 betrug EUR 2.924,7 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 2.868,8 Mio.) bzw. 61,7% (31. Dezember 2020: 61,3%) des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Einzelobjekten des Bestandsimmobilienportfolios bewegte sich der Kapitalisierungszinssatz, der vom Gutachter bei der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2021 verwendet wurde, in einer Spanne zwischen 2,7% und 8,5% (31. Dezember 2020: 2,95% und 8,75%). Am höchsten waren im Geschäftsjahr 2021 dabei die Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,6% und 8,5%; am niedrigsten waren jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 2,7% und 4,55%. Im vorangegangenen Geschäftsjahr waren die höchsten 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%.

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 2,2% (siehe auch 3.5).

4.1.5 Klimarisiken

Die IMMOFINANZ nahm ihre Verantwortung wahr und setzte sich im abgelaufenen Jahr intensiv mit den Klimarisiken auseinander, da der Immobilienbereich für etwa 40% der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich zeichnet. Als Ergebnis wurde gegen Jahresende eine Netto-Null-Emissions-Strategie vorgestellt, in der es sich die IMMOFINANZ zum Ziel gesetzt hat, bis 2040 unternehmensweite Klimaneutralität zu erreichen. Diese Strategie umfasst zahlreiche Einzelmaßnahmen und setzt Schwerpunkte im Bereich Innovation und Digitalisierung, da die IMMOFINANZ in diesen die bedeutsamsten Anforderungen an das Geschäftsmodell in den kommenden Jahren sieht.

Das Bestandsportfolio wurde darüber hinaus einer gründlichen Untersuchung unterzogen. Dabei wurden branchenübliche Risiken und energetische Verbesserungspotenziale identifiziert. Anhand weniger, dafür allerdings entscheidender Maßnahmen kann das Unternehmen seinen Treibhausgasausstoß bis 2030 um 60% verringern. Zu diesen Maßnahmen zählen der Ausstieg aus fossilen Energieträgern, die Elektrifizierung des Portfolios und das Decken des Energiebedarfs aus nachhaltigen Quellen. Im Zeitraum bis 2040 müssen alle relevanten Gebäudekomponenten des Portfolios planmäßig erneuert werden. Im Zuge dieser Erneuerung werden die Gebäude technologisch auf den neuesten Stand gebracht.

Hinsichtlich der Immobilien wurde im Geschäftsjahr ein besonderer Fokus auf die ESG-Aspekte der Liegenschaften gelegt. Zahlreiche Aspekte wie beispielsweise Risiken aus dem Klimawandel wurden dabei analysiert, genauso wie ein gesellschaftlicher Mehrwert unserer Liegenschaften oder die Einhaltung von Menschenrechten. Aus Risikogesichtspunkten wird damit Vermietungsrisiken wie Nachfrage- oder Mietrückgang begegnet und einer Obsoleszenz des Bestandsportfolios entgegengewirkt. Hinsichtlich einer erfolgreichen Umsetzung der ESG-Strategie besteht bei Objekten, die hohe ESG-Standards erfüllen, das Potenzial, einen Wettbewerbsvorteil durch eine deutlich erhöhte Vermietungsperformance zu schaffen. Die Auswirkung der zukünftigen ESG-Kriterien auf die Immobilienbewertung ist aktuell noch nicht abschätzbar.

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 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	2021	2020
Anfangsbestand	358.640	199.439
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	-806	0
Währungsänderungen	10	1
Zugänge	105.456	90.070
Neubewertung	33.882	-21.197
Umbuchungen	-22.871	90.327
Endbestand	474.311	358.640

Die Zugänge betreffen vor allem Projektentwicklungen der Marke STOP SHOP in Kroatien sowie Investitionen für myhive-Standorte in Rumänien, Deutschland, Österreich und Ungarn. Das Neubewertungsergebnis wird maßgeblich durch eine Projektentwicklung in Düsseldorf i. H. v. EUR 56,2 Mio. beeinflusst.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i. H. v. EUR 41,9 Mio. (2020: EUR 108,1 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i. H. v. EUR -66,1 Mio. (2020: EUR -18,2 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 Redevlopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien nach der Hardcore-and-Top-Slice-Methode bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevlopmentpläne 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 6,50% und 8,35% (2020: 3,25% und 8,25%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 4,0% und 7,5% (2020: 0,0% und 17,2%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 9,3 Mio. und EUR 102,2 Mio. (2020: EUR 11,0 Mio. und EUR 162,8 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 5,5 Mio. und EUR 69,8 Mio. (2020: EUR 4,6 Mio. und EUR 40,8 Mio.).

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

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich innerhalb des in Bau befindlichen Immobilienvermögens keine Nutzungsrechte (2020: EUR 0,0 Mio.). Zum 31. Dezember 2021 wurden ebenso keine Nutzungsrechte in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert (2020: EUR 12,4 Mio.) (siehe 4.9).

4.3 Sonstige Sachanlagen

Im sonstigen Sachanlagevermögen befanden sich zum 31. Dezember 2021 Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR 1,2 Mio. (2020: EUR 1,4 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	31.12.2021	31.12.2020
Firmenwerte	23.932	24.184
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	188	276
Summe	24.120	24.460

4.4.2 Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2021	2020
Anfangsbestand der Anschaffungskosten	1.015.421	1.020.097
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-732.212	-4.645
Währungsänderungen	6	-31
Endbestand der Anschaffungskosten	283.215	1.015.421
Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen	-991.237	-995.913
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	732.212	4.645
Währungsänderungen	-5	31
Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich	-253	0
Endbestand der kumulierten Abschreibungen	-259.283	-991.237
Buchwert zum Bilanzstichtag	23.932	24.184

Die Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen stammen überwiegend aus der Liquidierung zweier zypriotischer Holdings.

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	12,39	6,90%	2,13%
	Max	21.264	16,02	12,39	6,90%	2,13%
	Gewichteter Durchschnitt	21.264	16,02	12,39	6,90%	2,13%
	Median	21.264	16,02	12,39	6,90%	2,13%
Tschechien	Min	4.247	8,34	9,00	5,75%	0,00%
	Max	31.154	14,85	12,30	7,10%	7,19%
	Gewichteter Durchschnitt	9.718	10,33	10,23	6,56%	0,80%
	Median	5.863	9,24	9,83	6,65%	0,00%
Slowakei	Min	4.452	8,57	6,56	7,05%	0,00%
	Max	6.809	9,85	11,11	9,75%	6,98%
	Gewichteter Durchschnitt	5.875	9,29	9,47	7,98%	2,33%
	Median	6.366	9,44	10,75	7,15%	0,00%
Ungarn	Min	7.210	9,93	11,21	7,25%	0,00%
	Max	38.786	14,78	13,33	8,00%	11,08%
	Gewichteter Durchschnitt	18.685	11,73	12,12	7,67%	7,30%
	Median	10.060	10,47	11,82	7,75%	10,81%
Rumänien	Min	16.773	7,73	10,01	7,60%	0,00%
	Max	62.504	19,69	19,10	8,75%	57,76%
	Gewichteter Durchschnitt	33.377	14,47	15,67	8,15%	24,30%
	Median	27.116	15,24	16,79	8,13%	19,73%
Adriatic	Min	5.110	7,46	8,10	7,75%	0,00%
	Max	15.992	11,92	10,59	8,00%	0,75%
	Gewichteter Durchschnitt	11.144	9,32	9,41	7,83%	0,25%
	Median	12.332	8,59	9,55	7,75%	0,00%

Für die firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der fortgeführten Geschäftsbereiche ergaben die Wertminderungstests zum 31. Dezember 2021 einen Wertminderungsbedarf i. H. v. EUR -0,3 Mio. (31. Dezember 2020 EUR 0,0 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

Am 7. Dezember 2021 wurden die restlichen 25% der Anteile an Termaton Enterprises Limited um EUR 1,00 erworben. Mit diesem Zeitpunkt wurde die Gesellschaft sowie ihre 100%-Tochter Hadas Management SRL zu einem vollkonsolidierten Tochterunternehmen. In den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen ist daher das Übergangskonsolidierungsergebnis i. H. v. TEUR 319 enthalten. Davon entfallen TEUR 392 auf das Recycling von sonstigen Ergebnissen aus Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung.

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	31.12.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen	0	2.161
davon Immobilienvermögen	0	1.690
Kurzfristiges Vermögen	0	20
davon liquide Mittel	0	2
Langfristige Verbindlichkeiten	0	6.777
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	1.644
Eigenkapital	0	-6.240
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	0	-4.680
Sonstige Anpassungen	0	4.680
Buchwert zum 31. Dezember	0	0
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2021	0	0
	2021	2020
Periodenergebnis	-387	-463
davon Zinsaufwand	-215	-288
davon Ertragsteuern	0	-6
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-387	-463
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	-74	-80
Sonstige Anpassungen	-212	-267
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-286	-347
Sonstiges Ergebnis	99	107
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	99	107
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	74	80
Gesamtperiodenergebnis	-288	-356
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-288	-356
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	-212	-267
Sonstige Anpassungen	212	267
Erhaltene Dividende	0	0

4.5.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum 31. Dezember 2021 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 2021 betrug EUR 21,75. Die IMMOFINANZ hält an der S IMMO 19.499.437 Aktien und damit 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.

Zum 31. Dezember 2021 wurde die S IMMO im Rahmen einer At-Equity-Bewertung auf Basis der Hochrechnung des Abschlusses per 30. September 2021 und unter zusätzlicher Berücksichtigung wesentlicher Effekte (u. a. aufgrund von Ad-hoc-Meldungen und sonstigen veröffentlichten Informationen) einbezogen. Dabei wurde grundsätzlich das Periodenergebnis der ersten drei Quartale um ein Quartal fortgeschrieben, Positionen mit abweichender Vorgehensweise werden nachfolgend erläutert.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung wird unter der Annahme, dass im 4. Quartal keine wesentlichen Effekte zu erwarten sind, mit dem Wert per 30. September 2021 angesetzt.

Im Finanzierungsertrag wurde zusätzlich zur Hochrechnung des Werts der ersten drei Quartale (die von der CA IMMO erhaltene Dividende wird von der Hochrechnung ausgenommen) der Dividendenertrag aus der Beteiligung an der IMMOFINANZ i. H. v. EUR 13,1 Mio. erfasst.

Der Steueraufwand bzw. -ertrag wurde durch Anwendung der Steuerquote per 30. September 2021 auf das Ergebnis vor Steuer errechnet.

Der im OCI erfasste Ergebnisanteil für das 4. Quartal enthält die Bewertung der von der S IMMO gehaltenen Anteile an IMMOFINANZ und wird auf Basis der Börsenkursentwicklung zwischen 30. September 2021 und 31. Dezember 2021 ermittelt.

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. Aufgrund des im 1. Quartal 2021 signifikant gestiegenen Börsenkurses der S IMMO-Aktie lagen per 31. März 2021 objektive Hinweise auf eine Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO vor. Aus diesem Grund wurde ein Werthaltigkeitstest 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 zum 31. März 2021 (unter Berücksichtigung der bestehenden Stimmrechtsbeschränkung) ein entsprechender Zuschlag für die Größe des Kapitalanteils i. H. v. insgesamt 11,9% (EUR 2,55 je Aktie bzw. EUR 49,8 Mio.) auf den Börsenkurs berücksichtigt. Der Zuschlag wurde aus Vergleichstransaktionen (Anteilsenerwerbe an europäischen Unternehmen in den Jahren 2011 bis 2020) auf der Basis von Kapitalmarktdaten ermittelt. Zum 31. Dezember 2021 betrug der Paketzuschlag 16,6% (abgeleitet aus Vergleichstransaktionen in den Jahren 2012 bis 2021). 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 468,0 Mio. (EUR 24,00 je Aktie) abzüglich 1,75%iger Veräußerungskosten – betrug zum 31. März 2021 EUR 459,8 Mio. Im Periodenergebnis wurde daher eine Aufwertung i. H. v. EUR 85,3 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 Anteilserwerbs bei der Kaufpreisallokation aufgedeckt wurden. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der S IMMO ist die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs aufgedeckt wurden, i. H. v. EUR 0,6 Mio. (2020: EUR 0,6 Mio.) sowie die Wertminderung enthalten. Im Segmentbericht wird dies im Segment Österreich gezeigt.

Werte in TEUR	S IMMO 31.12.2021	Sonstige 31.12.2021	Summe 31.12.2021
Langfristiges Vermögen	3.135.706	596	3.136.302
davon Immobilienvermögen	2.697.874	0	2.697.874
Kurzfristiges Vermögen	513.062	12.085	525.147
Davon Immobilienvorräte	235	0	235
Langfristige Verbindlichkeiten	1.826.308	39	1.826.347
Kurzfristige Verbindlichkeiten	202.067	5.448	207.515
Eigenkapital	1.620.393	7.194	1.627.587
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	3.650	661	4.311
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	1.616.743	6.533	1.623.276
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	428.275	3.201	431.476
Sonstige Anpassungen	86.536	3.464	90.000
Buchwert zum 31. Dezember 2021	514.811	6.665	521.476
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2021	0	0	0
	2021	2021	2021
Mieterlöse	129.671	0	129.671
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	60.913	25.670	86.583
Umsatzerlöse	190.584	25.670	216.254
Periodenergebnis	182.563	12.656	195.219
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	605	897	1.502
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	181.958	11.759	193.717
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	48.201	5.762	53.963
Sonstige Anpassungen	85.835	0	85.835
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	134.036	5.762	139.798
Sonstiges Ergebnis	101.680	0	101.680
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	101.680	0	101.680
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	26.935	0	26.935
Gesamtperiodenergebnis	284.243	12.655	296.898
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	605	897	1.502
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	283.638	11.758	295.396
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	75.136	5.762	80.898
Sonstige Anpassungen	85.835	0	85.835
Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	160.971	5.762	166.733
Erhaltene Dividende	9.750	3.439	13.189

Werte in TEUR	S IMMO	Sonstige	Summe
	31.12.2020	31.12.2020	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 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
	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	-9.355	3.931	-5.424
Sonstige Anpassungen	-88.057	0	-88.057
Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-97.412	3.931	-93.481
Erhaltene Dividende	13.650	3.128	16.778

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	31.12.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2020	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mietforderungen	25.721	25.352	295	74	25.420	25.420	0	0
Übrige	24.777	24.777	0	0	27.559	27.559	0	0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.498	50.129	295	74	52.979	52.979	0	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	5	5	0	0
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	1.752	1.004	733	15
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity- Methode bilanzierten Beteiligungen	0	0	0	0	1.757	1.009	733	15
Liquide Mittel gesperrt	43.441	15.028	27.696	717	40.883	7.595	32.115	1.173
Finanzierungen	6.677	62	26	6.589	7.758	85	139	7.534
Hausverwaltung	948	689	240	19	1.499	1.176	299	24
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	2.011	2.011	0	0	70	70	0	0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	16.245	16.245	0	0	12.960	0	12.960	0
Übrige	26.295	23.288	2.575	432	9.384	7.459	1.826	99
Summe sonstige finanzielle Forderungen	95.617	57.323	30.537	7.757	72.554	16.385	47.339	8.830
Finanzamt	22.129	22.129	0	0	16.586	16.586	0	0
Sonstige vertragliche Vermö- genswerte	724	724	0	0	763	763	0	0
Summe sonstige nicht finazi- elle Forderungen	22.853	22.853	0	0	17.349	17.349	0	0
Summe	168.968	130.305	30.832	7.831	144.639	87.722	48.072	8.845

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 ausgewiesen, die zum 31. Dezember 2021 mit dem Barwert i. H. v. EUR 14,4 Mio. angesetzt war.

Der Anstieg bei den übrigen finanziellen Forderungen auf EUR 26,3 Mio. ist im Wesentlichen auf noch nicht getilgte Darlehen an zwei ehemalige Konzerngesellschaften zurückzuführen. Beide Gesellschaften wurden 2021 veräußert, die Tilgung der Darlehen erfolgt 2022.

Die sonstigen vertraglichen Vermögenswerte i. H. v. EUR 0,7 Mio. ergaben sich aus der Anwendung von IFRS 15.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering, da die Bonität laufend überprüft wird. Darüber hinaus sind bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell eine bis fünf Monatsmieten als Kautions zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe beizubringen. 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. Aufgrund von Covid-19 wurden im Geschäftsjahr 2021 erhöhte Forderungsabschreibungen erfasst. Diese stellen somit einen wesentlichen Posten dar und 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 2021 neben den Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch Wertberichtigungen (bzw. Wertaufholungen) von 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 -12,2 Mio. (2020: EUR -29,4 Mio.) erfasst. Der Rückgang ist vor allem auf das Potenzial erhöhte Forderungsabschreibungen im Vorjahr 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	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige Wertpapiere	11.885	10.613
Immobilienfondsanteile	1.466	1.911
Derivative Finanzinstrumente	4.031	0
Summe	17.382	12.524

Die sonstigen Wertpapiere bestehen aus Unternehmensbeteiligungen und einer Wandelschuldverschreibung. Davon sind Unternehmensbeteiligungen i. H. v. EUR 6,9 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 6,6 Mio.) als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und EUR 4,6 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 4,0 Mio.) als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert. Die Wandelschuldverschreibung i. H. v. EUR 0,4 Mio. wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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 2021 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss der IMMOFINANZ und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	3.249	356.963	2.880	321.863
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	20.521	24.645	16.680	22.577
Summe	23.770	381.608	19.560	344.440
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	17.028	16.306	24.130	16.785
Summe	17.028	16.306	24.130	16.785
Steuerliche Verlustvorträge	241.006	0	239.126	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	151.723	0	174.846
Aktive/passive latente Steuern	281.804	549.637	282.816	536.071
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-275.424	-275.424	-273.800	-273.800
Saldierte aktive und passive latente Steuern	6.380	274.213	9.016	262.271

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 1.260,7 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.130,1 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 5,8 Mio. (2020: EUR 5,5 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 2.529,1 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 2.495,3 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 182,9 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 278,3 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 31.12.2021	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2020
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%
Adriatic	10,00%-24,00%	10,00%-19,00%
Weitere Länder	10,00%-25,80%	10,00%-25,00%

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).

Im Rahmen des Ökosozialen Steuerreformgesetzes 2022 wird der Körperschaftsteuersatz in Österreich in den Jahren 2023 und 2024 schrittweise um jeweils einen Prozentpunkt auf 23% gesenkt.

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 vom Aufsichtsrat 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 Abwertungsbedarf, 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 31.12.2021	Buchwert zum 31.12.2020
Immobilienvermögen	9.030	104.417
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	58.968
Latente Steuererstattungsansprüche	0	147
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	517
Liquide Mittel	0	4.333
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9.030	168.382
Reklassifizierbare Rücklagen	0	-904
Finanzverbindlichkeiten	0	40.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	1.837
Rückstellungen	0	315
Latente Steuerschulden	0	1.810
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0	44.863

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 in dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen i. H. v. EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 2,6 Mio.) und im in Bau befindlichen Immobilienvermögen i. H. v. EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 12,4 Mio.). Die zur Veräußerung gehaltenen Finanzverbindlichkeiten enthalten Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 15,0 Mio.).

Von den zum 31. Dezember 2020 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt zwei Grundstücke und elf Büroimmobilien veräußert.

Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden im Geschäftsjahr 2021 eine Büroimmobilie sowie ein Grundstück, die im Zuge eines Asset Deals veräußert werden sollen.

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	31.12.2021	31.12.2020
Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten	619	559
Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten	0	60
Summe	619	619

Im Geschäftsjahr 2021 wurden per Saldo Wertminderungen und Wertzuschreibungen von Immobilienvorräten i. H. v. EUR 0,1 Mio. (2020: EUR -0,2 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. In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 erfolgten keine Bauzinsenaktivierungen auf in Entwicklung befindliche Immobilienvorräte.

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 2021 waren liquide Mittel i. H. v. EUR 987,1 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.047,1 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 2021 insgesamt EUR 123,3 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 123,3 Mio.) und ist in 123.293.795 (31. Dezember 2020: 123.293.795) 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	2021	2020
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	123.293.795	112.085.269
Begebung von Aktien	0	11.208.526
Stand am Ende des Geschäftsjahres	123.293.795	123.293.795

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.

Die IMMOFINANZ übte das Recht zur vorzeitigen Pflichtwandlung der 2020 begebenen und 2023 fälligen 4%-Pflichtwandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 120 Mio. gemäß den Emissionsbedingungen der Pflichtwandelschuldverschreibung zum optionalen Pflichtwandlungstag 26. September 2021 aus. Im Zuge der vorzeitigen Pflichtwandlung wurden 6.997.200 Aktien an die Inhaber der Pflichtwandelschuldverschreibung ausgegeben. Die Aktien wurden aus dem Bestand der eigenen Aktien der IMMOFINANZ geliefert. Liefertag war der 5. Oktober 2021. Die Pflichtwandelanleihe stellt ein zusammengesetztes Finanzinstrument dar, das bei Zugang in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen ist. Als finanzielle Verbindlichkeit wird dabei lediglich der Barwert der künftigen Kuponzahlungen ausgewiesen, die Verpflichtung zur Wandlung stellt die Eigenkapitalkomponente dar, die bereits bei Zugang im Eigenkapital berücksichtigt wurde.

Zum 31. Dezember 2021 betrug der Bestand an eigenen Aktien 1.028 Stück (31. Dezember 2020: 6.998.228 Stück).

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 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.

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 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 zum 31. Dezember 2021, 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 wurde bis 31. Dezember 2021 nicht ausgenutzt (Siehe 7.6).

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

Das sonstige Ergebnis ist i. H. v. EUR 24,1 Mio. (2020: EUR -28,1 Mio.) den Gesellschaftern der IMMOFINANZ und i. H. v. EUR 0,0 Mio. (2020: EUR -2,0 Mio.) den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen. Das sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der erfolgsneutralen Bewertung i. H. v. EUR 25,3 Mio. (2020: EUR -25,3 Mio.), die fast ausschließlich aus den at Equity bilanzierten Anteilen der S IMMO stammt.

4.13 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Zum 31. Dezember 2021 waren Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 294,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 294,5 Mio.) aushaftend. Die Grundsschuld der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Werte in TEUR	31.12.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2020	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2017–2024	283.216	283.216	0	0	277.205	4.437	272.768	0
Pflichtwandelanleihe 2020–2023	0	0	0	0	13.851	4.813	9.038	0
Summe	283.216	283.216	0	0	291.056	9.250	281.806	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. Das Rating wurde im Dezember 2021 bestätigt. Die Wandelanleihe ist mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet.

Die IMMOFINANZ wurde am 3. Dezember 2021 darüber informiert, dass die CPI Property Group direkt und indirekt über eine Beteiligung von rund 21,4% verfügt und damit eine kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZAG gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz erlangt hat. Dieser Kontrollwechsel führte gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017–2024 zu einer temporären Anpassung des Wandlungspreises. Der unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts des Kontrollwechsels (3. Dezember 2021) geltende Wandlungspreis betrug EUR 20,6333. Der aufgrund des Kontrollwechsels angepasste Wandlungspreis nach Eintritt des Kontrollwechsels bis zum Kontrollstichtag 19. Jänner 2022 betrug EUR 18,8987. Der Wandlungspreis beträgt derzeit EUR 20,6333 je Aktie. Das Wandlungsrecht kann bis 10. Jänner 2024 ausgeübt werden (siehe auch 7.6).

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.

Am 26. August 2021 gab die IMMOFINANZAG bekannt, das Recht zur vorzeitigen Pflichtwandlung gemäß den Emissionsbedingungen der nachrangigen Pflichtwandelanleihe, auszuüben. Die Wandlung erfolgte zum optionalen Pflichtwandlungstag 26. September 2021 auf Basis des zu diesem Zeitpunkt geltenden Wandlungspreises von EUR 17,1472. Die Aktien wurden am 5. Oktober 2021 aus dem Bestand eigener Aktien der IMMOFINANZ geliefert (siehe auch 4.12 und 5.9).

4.14 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag:

Werte in TEUR	31.12.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2020	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.819.580	383.635	900.931	535.014	1.875.952	77.946	1.302.351	495.655
davon besichert	1.819.454	383.509	900.931	535.014	1.875.829	77.823	1.302.351	495.655
davon nicht besichert	126	126	0	0	123	123	0	0
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	982.116	25.174	479.961	476.981	978.051	16.156	477.492	484.403
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	51.727	3.011	8.984	39.732	62.048	3.397	10.100	48.551
Summe	2.853.423	411.820	1.389.876	1.051.727	2.916.051	97.499	1.789.943	1.028.609

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen enthalten zwei festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihen. Eine Anleihe wurde am 21. Jänner 2019 begeben, hat ein ausstehendes Nominale von EUR 482,8 Mio., eine Laufzeit von vier Jahren und ist mit 2,625% verzinst. Die andere Anleihe wurde am 8. Oktober 2020 begeben, hat ein ausstehendes Nominale von EUR 500 Mio., eine Laufzeit von sieben Jahren und ist mit 2,50% verzinst.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten fast ausschließlich Leasingverbindlichkeiten. Zum Bilanzstichtag sind keine Leasingverbindlichkeiten in zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten ausgewiesen (2020: EUR 15,0 Mio.). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 2021 EUR 4,0 Mio. (2020: EUR 5,1 Mio.).

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2021	Währung	Verzinsung	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
		Fix/variabel		Begebungswährung in Tsd.	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	2,13%	81.981	81.981	
	EUR	variabel	1,13%	1.742.873	1.742.873	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					1.824.854	1.819.580
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	2,56%	0	0	982.116
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						51.727
Gesamtsumme						2.853.423

31.12.2020	Währung	Verzinsung	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
		Fix/variabel		Begebungswährung in Tsd.	TEUR	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
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	2,56%	982.800	982.800	978.051
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						62.048
Gesamtsumme						2.916.051

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 (Hard Financial Covenants) 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)

Im Fall der Nichteinhaltung von einzelnen Finanzkennzahlen sowie im Fall der gleichzeitigen Nichterfüllung von vertraglich definierten und zugesicherten Heilungsmöglichkeiten durch den Kreditnehmer sind die Banken berechtigt, einzelne Kredite vorzeitig fällig zu stellen. Zum Berichtsstichtag lag kein Bruch dieser Finanzkennzahlen vor, welche Banken zu einer vorzeitigen Fälligkeit berechtigen würde.

4.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2020	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.556	54.125	1.431	0	65.714	63.840	1.874	0
Derivative Finanzinstrumente	3.935	963	2.906	66	29.178	19	15.971	13.188
Hausverwaltung	2.991	2.991	0	0	6.763	6.763	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	17	17	0	0	4.594	0	4.594	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	239	239	0	0	107	107	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	320	6	20	294
Kautionen und erhaltene Garantien	25.573	5.091	17.411	3.071	25.644	7.398	15.019	3.227
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	742	742	0	0	810	810	0	0
Ausbau und Renovierungen	2.127	1.932	195	0	2.297	2.087	210	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	11.248	11.248	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	1.887	36	1.851	0	0	0	0	0
Übrige	3.641	3.629	3	9	18.469	14.941	3.521	7
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	52.400	26.888	22.366	3.146	88.182	32.131	39.335	16.716
Finanzamt	5.665	5.665	0	0	9.514	9.514	0	0
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	25.363	24.300	29	1.034	25.548	24.441	175	932
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	31.028	29.965	29	1.034	35.062	33.955	175	932
Summe	138.984	110.978	23.826	4.180	188.958	129.926	41.384	17.648

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 2021 wie folgt:

Werte in TEUR	2021
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	37.023
Währungsumrechnung	8
Zugänge	22.069
Auflösung	-2.453
Verbrauch	-7.780
Aufzinsung	-794
Umbuchungen	-541
Stand am Ende des Geschäftsjahres	47.533
davon kurzfristig	30.757
davon langfristig	16.776

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i. H. v. EUR 20,4 Mio. (2020: EUR 20,0 Mio.), Rückstellungen für Fertigstellungs- und Gewährleistungen nach der Übergabe der Immobilien im Kernland Deutschland i. H. v. EUR 21,6 Mio. (2020: EUR 8,2 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 Zugang sowie der Verbrauch von Rückstellungen im Geschäftsjahr steht vor allem im Zusammenhang mit Fertigstellungen und Gewährleistungsansprüchen.

Für offene Gewährleistungsrisiken, die nicht als Rückstellung zum 31. Dezember 2021 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				2021
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	114.379	188	256	114.823
Einzelhandelsflächen	4.935	129.737	3	134.675
Sonstige Flächen	20.001	3.314	215	23.530
davon Parkplatzflächen	12.311	350	189	12.850
davon Lagerflächen	4.030	377	1	4.408
davon Hotel	873	0	0	873
davon Werbung und Telekommunikation	1.460	2.425	8	3.893
davon andere	1.327	162	17	1.506
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	6.461	5.172	27	11.660
Summe	145.776	138.411	501	284.688

Werte in TEUR				2020
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Summe
Büroflächen	123.870	156	283	124.309
Einzelhandelsflächen	6.272	120.931	0	127.203
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
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	6.911	5.287	53	12.251
Summe	158.642	129.379	1.528	289.549

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 sprunghaft 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 14,1 Mio. (2020: EUR 11,0 Mio.) und sind in den Mieterlösen der Assetklasse Einzelhandel enthalten. Von Mietern im Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen werden zum Zeitpunkt des Anfalls erfasst. Hinsichtlich der Bilanzierung von Pönalen für vorzeitig aufgelöste Mietverträge werden diese seit 1. Jänner 2021 in den Mieterlösen statt in den sonstigen Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Änderung der Darstellung betrug im Geschäftsjahr 2021 EUR 7,2 Mio. (2020: EUR 0,9 Mio.).

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 Abgrenzungen 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 Fall eines substanziiell 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 2021 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2021	2020
Bis 1 Jahr	228.586	282.630
Zwischen 1 und 5 Jahren	549.382	762.041
Über 5 Jahre	223.431	356.753
Gesamt	1.001.399	1.401.424

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. Diese Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten werden seit 2021 unabhängig von den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige dargestellt. Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen werden ebenso als Mieterlöse gemäß IFRS 16 ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2021 betragen die Mieterlöse aus Grundsteuer sowie Gebäudeversicherung EUR 11,7 Mio. (2020: EUR 12,3 Mio.) und die Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen EUR 3,9 Mio. (2020: EUR 4,0 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 2021 EUR 88,7 Mio. (2020: EUR 85,3 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 -94,3 Mio. (2020: EUR -93,0 Mio.) an Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden, sowie Aufwendungen aus Leerstand i. H. v. EUR -8,4 Mio. (2020: EUR -6,4 Mio.).

5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	2021	2020
Provisionsaufwendungen	-303	-562
Instandhaltungsaufwendungen	-17.286	-14.366
Hauseigentümbetriebskosten	-12.788	-11.352
Immobilienmarketing	-5.413	-5.415
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.6)	-5.716	-4.733
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-2.283	-2.553
Ausbaukosten	-4.244	-2.314
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-11.928	-29.192
Sonstiger Aufwand	-1.440	-1.362
Summe	-61.401	-71.849

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen zum einen auf die Umsetzung des Bürokonzepts myhive cowork und die Rebranding-Maßnahmen im Zusammenhang mit den Einkaufszentrumsmarken VIVO! und STOP SHOP sowie reguläre Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen.

Bedingt durch Covid-19 wurden in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 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 Rückgang der Forderungsabschreibungen ist auf die durch Covid-19 bedingten erhöhten Forderungsabschreibungen im Vorjahr zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2021 waren Forderungsabschreibungen wie im Geschäftsjahr 2020 hauptsächlich 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.

Aufwandszuschüsse der öffentlichen Hand werden gemäß IAS 20.29 direkt von den entsprechenden Aufwendungen in Abzug gebracht (Nettomethode). Die IMMOFINANZ erhielt im Geschäftsjahr 2021 keine Aufwandszuschüsse der öffentlichen Hand (2020: EUR 0,1 Mio.).

5.2 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	2021	2020
Büro	85.714	55.642
Einzelhandel	7.000	8.648
Sonstige	12.956	2.645
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	105.670	66.935
Abzüglich Buchwertabgänge	-105.670	-66.388
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	547
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	28.593	243
Verkaufsprovisionen	-2.318	-1.016
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.6)	-348	-1.265
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-923	-2.108
Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen	16	-30
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-534	-15
Sonstige Aufwendungen	99	201
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-4.008	-4.233
Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	1.125	11.377
Summe	25.710	7.934

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. Forderungsabschreibungen aus Immobilienverkäufen beinhalten eine Teilauflösung i. H. v. TEUR 16 einer im Vorjahr gebildeten Kaufpreisforderungswertberichtigung nachdem die Kaufpreisforderung im Geschäftsjahr 2021 teilweise beglichen wurde. 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	2021	2020
Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	61	661
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-65	-100
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	419	0
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	61	0
Wertminderung von Immobilienvorräten	0	-227
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	-314	0
Hauseigentümergebühren Immobilienvorräte	0	-9
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-12.137	1.436
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-11.971	1.200
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.809	-4.737
Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	33.681	-21.197
Summe	18.897	-24.173

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 2021 in Bezug auf den Erlösrealisierungszeitpunkt wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2021	2020
Zeitpunktbezogene Verkaufserlöse	61	96
Zeitraumbezogene Verkaufserlöse	0	565
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	61	661

Die Verteilung der Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten i. H. v. EUR 0,1 Mio. (2020: EUR 0,7 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 2,4 Mio. (2020: EUR 1,2 Mio.) enthalten.

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2021	2020
Weiterverrechnungen	37	63
Versicherungsvergütungen	152	221
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	885	517
Rückvergütung für Pönalen	119	76
Übrige	957	1.782
Summe	2.150	2.659

Die Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten stellen vorrangig verjährte Haftrücklässe i. H. v. TEUR 298 in Österreich sowie eine verjährte und nicht rückzahlbare Kaufpreisanzahlung i. H. v. TEUR 324 im Geschäftssegment „Weitere Länder“ dar.

Im Geschäftsjahr 2021 entfielen die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge weitgehend auf Erträge aus der Verlängerung einer Dienstbarkeit in Polen i. H. v. TEUR 250 sowie auf Steuergutschriften, Investitionskostenbeiträge und Erlöse aus Mietvertragsvergebungen.

5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2021	2020
Verwaltungsaufwendungen	-227	-124
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-12.466	-9.403
Pönalen	-2.841	135
Steuern und Gebühren	-1.481	-2.704
Werbung	-4.148	-3.360
Miet- und Leasingaufwendungen	0	-6
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.819	-3.013
Gutachten	-693	-398
Personalaufwand (siehe 5.6)	-18.471	-24.094
Sonstige Abschreibungen	-1.735	-1.517
Übrige	-3.773	-4.425
Summe	-47.654	-48.909

Der Anstieg der Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen ist vorrangig dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO und einem konzernweiten Digitalisierungsprojekt zuzuschreiben.

Die Aufwendungen aus Pönalen betreffen überwiegend die Rückstellungsdotierung für Gewährleistungen sowie einen Schadenersatzvergleich und die Erhöhung von Verbindlichkeiten für Nebenkostenabrechnungen in Deutschland von insgesamt EUR 2,4 Mio.

Die im Vergleichszeitraum 2020 deutlich höheren Steuern und Gebühren sind 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 0,7 Mio. enthalten.

Im Geschäftsjahr 2021 sind den Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und für Leasinggegenstände von geringem Wert jeweils EUR 0,2 Mio. zuzurechnen. 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 Bürolösungen in Kooperation mit der Stanford University i. H. v. TEUR 25,0 enthalten.

5.6 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiter der IMMOFINANZ setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2021	2020
Gehälter	-21.079	-25.366
Soziale Aufwendungen	-5.883	-5.908
Summe	-26.962	-31.274

Der im Vergleichsjahr 2020 höhere Personalaufwand ist vor allem auf Einmalzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Dr. Oliver Schumy aus dem Vorstand am 18. März 2020 zurückzuführen.

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,2 Mio. (2020: EUR 0,2 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 0,3 Mio. (2020: EUR 0,4 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 4,7 Mio. (2020: EUR 4,8 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	2021	2020
Ergebnis aus Asset Management	5.716	4.733
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	348	1.265
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	2.427	1.182
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.471	24.094
Summe Personalaufwand	26.962	31.274

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 349 Mitarbeiter (2020: 317 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 86,2 Mio. (2020: EUR -156,6 Mio.) und Firmenwertabschreibungen i. H. v. EUR -0,3 Mio. (2020: EUR 0,0 Mio.).

Im Bewertungsergebnis der Bestandsimmobilien ist eine Neubewertung des dazugehörigen Nutzungsrechts gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR -0,2 Mio. (2020: EUR -2,8 Mio.) enthalten.

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

Werte in TEUR	2021			2020		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	149.353	-63.184	86.169	41.202	-197.846	-156.644
In Bau befindliches Immobilienvermögen	63.481	-29.800	33.681	920	-22.117	-21.197
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	11.450	-10.325	1.125	13.263	-1.886	11.377
Summe	224.284	-103.309	120.975	55.385	-221.849	-166.464

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 2021
Anteil am Periodenergebnis	-74	53.963	53.889
Sonstige Anpassung	-212	85.835	85.623
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	392	0	392
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-73	0	-73
Summe	33	139.798	139.831

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

Im Geschäftsjahr 2021 beinhalten die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen neben dem anteiligen Periodenergebnis der S IMMO i. H. v. EUR 48,8 Mio. auch die Wertaufholung der S IMMO-Beteiligung i. H. v. EUR 85,3 Mio. Das Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beinhaltet das Ergebnis aus der Übergangskonsolidierung von Termaton Enterprises Limited und Hadas Management SRL i. H. v. EUR 0,3 Mio.

Im Geschäftsjahr 2020 waren in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen vor allem das anteilige Periodenergebnis der S IMMO i. H. v. EUR 15,0 Mio. sowie die Wertminderung der S IMMO-Beteiligung i. H. v. EUR -88,6 Mio. enthalten.

Für zusammengefasste Finanzinformationen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 4.5.

5.9 Finanzergebnis

Werte in TEUR	2021	2020
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-72.226	-54.753
Für derivative Finanzinstrumente	-8.853	-9.237
Summe Finanzierungsaufwand	-81.079	-63.990
Für finanzielle Forderungen AC	1.813	1.963
Für derivative Finanzinstrumente	0	246
Summe Finanzierungsertrag	1.813	2.209
Wechselkursveränderungen	472	-1.937
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	6.845	-188
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	24.963	-13.837
Ausschüttungen	935	606
Forderungszu- und -abschreibungen	243	-165
Negativzinsen auf liquide Mittel	-3.647	-976
Sonstiges Finanzergebnis	29.339	-14.560
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.8)	139.831	-69.496
Summe	90.376	-147.774

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 -2,5 Mio. (2020: EUR -2,9 Mio.) enthalten. Weiters ist in dieser Position ein Ergebnis i. H. v. insgesamt EUR -1,5 Mio. enthalten, das aus der Modifikation von Finanzinstrumenten resultiert. Dieser Ergebniseffekt ist gemäß IFRS 9 zum Zeitpunkt der Modifikation zu zeigen. Im Vorjahr enthielt der Zinsaufwand positive Modifikationsergebnisse i. H. v. EUR 10,3 Mio.

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten enthält einen Ertrag i. H. v. EUR 8,3 Mio. aus der Ausbuchung der Zinsverbindlichkeit hinsichtlich entfallender Kuponzahlungen der Pflichtwandelschuldverschreibung. Die Ausbuchung erfolgte aufgrund der vertraglich vorgesehenen Möglichkeit einer vorgezogenen Pflichtwandlung nach Wahl der Emittentin im September 2021 (siehe auch 4.12 und 4.13).

In den Wechselkursveränderungen sind Währungskursgewinne i. H. v. EUR 2,0 Mio. (2020: EUR 5,7 Mio.) sowie Währungskursverluste i. H. v. EUR -2,1 Mio. (2020: EUR -2,2 Mio.) aus IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten erfasst.

Die ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2021	2020
Bewertungsergebnis aus Immobilienfondsanteilen	-445	-650
Bewertungsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	25.221	-13.279
Bewertungsergebnis aus Unternehmensanteilen	187	92
Summe	24.963	-13.837

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	2021	2020
Laufende Ertragsteuern	-10.487	-11.862
davon aus aktueller Periode	-13.454	-12.693
davon aus vergangenen Perioden	2.967	831
Latente Ertragsteuern	-30.007	6.403
davon aus aktueller Periode	-32.379	531
davon aus Steuersatzänderungen	385	0
davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	1.987	5.872
Summe	-40.494	-5.459

Die Differenz zwischen der rechnerischen Ertragsteuerbelastung und der tatsächlichen Ertragsteuerbelastung gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Werte in TEUR	2021		2020	
Ergebnis vor Ertragsteuern	386.331		-160.424	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	-96.583	25,0%	40.106	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	98.823	-25,6%	-11.451	-7,1%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	390	-0,1%	0	0,0%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	-41	0,0%	0	0,0%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz aktiver latenter Steuern	29.071	-7,5%	-35.403	-22,1%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-1.592	0,4%	-11.100	-6,9%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	-2.944	0,8%	5.138	3,2%
Aperiodische Effekte	-1.271	0,3%	898	0,6%
Auswirkungen latenter Steuern aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-60.363	15,6%	8.899	5,5%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-5.984	1,5%	-2.546	-1,6%
Effektivsteuerbelastung	-40.494	10,5%	-5.459	-3,4%

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 sowie aus Erträgen aufgrund von Forderungsverzicht zusammen.

Im Geschäftsjahr 2004/05 haben sich die 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 Fall 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 Fall 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 Steuergruppe wurde vom Wirtschaftsjahr 2017 bis zum Wirtschaftsjahr 2021 eine routinemäßige Betriebsprüfung für den Veranlagungszeitraum 2012 bis 2014 bzw. bei später eröffneten Betriebsprüfungen auch bis 2018 durchgeführt. Dabei

wurden auf Basis von Stichproben einzelne Gruppenmitglieder sowie die Gruppenträgerin geprüft. Insgesamt wurden 41 Betriebsprüfungen durchgeführt und mit dem Abschluss der Betriebsprüfung der Gruppenträgerin IMMOFINANZAG im Herbst 2021 beendet. Bei den Verfahren gab es keine wesentlichen ertragsteuerwirksamen Feststellungen sowie auch keine wesentlichen Anpassungen der Verlustvorträge.

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 IMMOFINANZAG 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 IMMOFINANZAG entfallende Anteil des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

	2021	2020
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	123.293.525	111.595.279
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	13.776.360	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	137.069.885	111.595.279
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	347.051.000,00	-167.014.000,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	7.836.000,00	0,00
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)	354.887.000,00	-167.014.000,00
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	2,81	-1,50
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	2,59	-1,50

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich Verwässerungseffekte durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der Wandelanleihe 2017–2024 ergeben. 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 2021 eigene Aktien im Ausmaß von 1.028 Stück (31. Dezember 2020: 6.998.228 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	31.12.2021	31.12.2020
Liquide Mittel (siehe 4.11)	987.146	1.047.085
Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.9)	0	4.333
Liquide Mittel	987.146	1.051.418

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 102,5 Mio. besteht aus EUR 92,6 Mio. an gezahlten Zahlungsmitteln und EUR 9,9 Mio. an abgelösten Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2021	2020
Immobilienvermögen	118.459	44.085
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.063	211
Finanzverbindlichkeiten	-15.219	-14.072
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-4.497	-780
Rückstellungen	-272	0
Erworbenes Nettovermögen	102.534	29.444

Die Überleitung der finanziellen Verbindlichkeiten, Derivate und des Eigenkapitals vom 1. Jänner 2021 auf 31. Dezember 2021 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 1.1.2021	291.056	1.875.952	978.051	62.048
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		213.408		
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-322.057		-4.002
Derivate				
Gezahlte Zinsen	-4.417	-27.468	-25.172	
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe	-5.765			
Ausschüttung/Dividende				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-10.183	-136.118	-25.172	-4.002
Veränderungen aus dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen				
		-290		-14.775
Veränderung aufgrund der Übernahme der Beherrschung von Tochterunternehmen				
		15.219		
Auswirkungen von Wechselkursänderungen				
		-160		139
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes				
Sonstige Änderungen bezogen auf finanzielle Verbindlichkeiten				
	2.343	64.977	29.237	8.317
Sonstige Änderungen bezogen auf Eigenkapital				
Bilanz zum 31.12.2021	283.216	1.819.580	982.116	51.727

Derivate		Eigenkapital					Nicht beherrschende Anteile	Gesamt
Derivate Vermögenswerte	Derivate Verbindlichkeiten	Grundkapital/ Kapitalrücklagen	Eigene Aktien	Kumuliertes übriges Eigenkapital	Erwirtschaftete Ergebnisse			
0	29.178	4.825.821	-156.328	-194.682	-1.367.228	-23.876	6.319.992	
							213.408	
							-326.060	
	-13.702						-13.702	
							-57.058	
							-5.765	
					-92.470		-92.470	
					-2.670	-5.834	-8.504	
0	-13.702	0	0	0	-95.140	-5.834	-290.151	
				5.431			-9.634	
	226						15.445	
	2			-7.687			-7.706	
-2.847	-22.393						-25.240	
-1.184	10.623						114.313	
		-136.818	156.305	6.819	347.051	-3.216	370.141	
-4.031	3.935	4.689.003	-23	-190.119	-1.115.317	-32.926	6.487.161	

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
	Eigenkapital- instrumente	Verpflichtend	AC	Barreserve	Non-FI	31.12.2021	31.12.2021
Werte in TEUR							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	50.498	0	0	50.498	50.498
Finanzierungsforderungen	0	0	6.677	0	0	6.677	6.677
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	88.940	0	22.853	111.793	111.793
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0	146.115	0	22.853	168.968	168.968
Immobilienfondsanteile	0	1.466	0	0	0	1.466	1.466
Derivate	0	4.031	0	0	0	4.031	4.031
Übrige andere Finanzinstrumente	4.564	7.321	0	0	0	11.885	11.885
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.564	12.818	0	0	0	17.382	17.382
Liquide Mittel	0	0	0	987.146	0	987.146	987.146
Summe Aktiva	4.564	12.818	146.115	987.146	22.853	1.173.496	1.173.496

Passiva	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Verpflichtend	AC	Non-FI	31.12.2021	31.12.2021
Werte in TEUR					
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	283.216	0	283.216	296.711
Anleihen	0	982.116	0	982.116	1.015.809
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	1.819.580	0	1.819.580	1.808.940
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	51.727	0	51.727	51.727
Finanzverbindlichkeiten	0	2.853.423	0	2.853.423	2.876.476
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	55.556	0	55.556	55.556
Derivate	3.935	0	0	3.935	3.935
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	48.465	31.028	79.493	79.493
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.935	104.021	31.028	138.984	138.984
Summe Passiva	3.935	3.240.660	31.028	3.275.623	3.312.171

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	FVOCI	FVPL				Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Eigenkapital- 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 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020
	Verpflichtend	AC	Non-FI		
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

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 2021 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten des fortgeführten Geschäftsbereichs ergeben.

Diskontierungssätze ab	2021	
	Min	Max
1.1.2022	0,682%	1,932%
1.1.2023	0,992%	2,242%
1.1.2024	0,827%	2,077%
1.1.2025	0,915%	2,165%
1.1.2026	0,981%	2,231%
1.1.2027	1,038%	2,288%
1.1.2028	1,092%	2,342%
1.1.2029	1,150%	2,400%
1.1.2030	1,213%	2,463%
1.1.2031	1,273%	2,523%
1.1.2032	1,327%	2,577%
1.1.2033	1,375%	2,625%
1.1.2034	1,483%	2,733%
1.1.2035	1,483%	2,733%

Der beizulegende Zeitwert für die Anleihen ergibt sich aus dem Börsenkurs, jener der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht dem Buchwert.

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	31.12.2021
				Nettogewinn/-verlust
FVOCI	-415	0	0	-415
davon designiert und im sonstigen Ergebnis erfasst	-415	0	0	-415
FA-FVPL	11.584	0	933	12.517
davon verpflichtend	11.584	0	933	12.517
FL-FVPL	13.379	0	0	13.379
davon verpflichtend	13.379	0	0	13.379
FL-AC	0	8.334	-1.486	6.848

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 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

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				31.12.2021
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Übrige andere Finanzinstrumente		-	4.972	4.972
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	1.466	1.466
Derivate	-	-	4.031	4.031
Übrige andere Finanzinstrumente	6.913	-	-	6.913
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	3.935	3.935

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

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anfangsbestand	1.911	3.811	-29.178	-17.921	3.979	0	-23.288	-14.110
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-445	-650	25.221	-13.279	-92	10	24.684	-13.919
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	0	0	0	-415	-674	-415	-674
Zugänge	0	0	-226	0	1.500	4.653	1.274	4.653
Abgänge	0	-1.250	4.279	2.022	0	-10	4.279	762
Endbestand	1.466	1.911	96	-29.178	4.972	3.979	6.534	-23.288

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i. H. v. EUR 24,7 Mio. (2020: EUR -13,9 Mio.), die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, betreffen EUR 23,5 Mio. (2020: EUR -14,4 Mio.) Finanzinstrumente, die am Ende des Geschäftsjahres 2021 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: 8,00% bis 9,00%
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: 14,65% bis 14,93%

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 0,1 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1,6 Mio.); die Veränderung während des Geschäftsjahres 2021 beträgt EUR -1,5 Mio. (2020: 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 Fälligestellung 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 1.744,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.784,8 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 3.414,3 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 3.314,9 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 260,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 245,6 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten betragen EUR 80,3 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 89,9 Mio.).

Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 28 Fällen (31. Dezember 2020: 31 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 18,2 Mio. als Sicherheit für ein laufendes Steuerverfahren gestellt.

Im Geschäftsjahr 2021 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die IMMOFINANZ Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i. H. v. EUR 46,1 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 63,6 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 Länderorganisatio-

nen 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 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 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 erge-

benden Nettoforderungen, eine Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand zum Endbestand der Wertberichtigungsbeiträge sowie erklärende Erläuterungen zur Bildung der Wertberichtigungen für jede der drei Forderungsklassen gegeben.

Werte in TEUR	2021			2020		
	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63.746	-13.248	50.498	68.749	-15.770	52.979
Finanzierungsforderungen	10.512	-3.835	6.677	19.126	-9.611	9.515
Kredite und sonstige Forderungen	91.524	-2.584	88.940	68.399	-3.603	64.796
Summe	165.782	-19.667	146.115	156.274	-28.984	127.290

Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	2021	2020
Anfangsbestand	-15.770	-3.911
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	533	12
Währungsänderungen	28	111
Ausbuchung	15.773	17.230
Neubewertung	-12.350	-29.208
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	-1.462	-4
Endbestand	-13.248	-15.770

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 Kauttionen) 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 2021, bedingt durch die Covid-19-Pandemie, in vermehrtem Umfang der Fall. Für detailliertere Information zu den covidbedingten 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 7,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 8,5 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 2021 dargestellt sowie die durchschnittliche Wertminderung in Prozent in Relation zur Überfälligkeitsdauer für die Stichtage 31. Dezember 2018 und 2019, und somit vor der Covid-19-Pandemie:

Werte in TEUR	Bruttoforderung	Wertminderung	Wertminderung in %	Wertminderung in % 2018 und 2019
Nicht fällig	38.276	-2.052	5,36%	0,05%
1-30 Tage überfällig	10.493	-629	5,99%	4,23%
31-60 Tage überfällig	1.626	-272	16,71%	11,53%
61-90 Tage überfällig	1.443	-660	45,71%	13,57%
91-180 Tage überfällig	2.199	-809	36,81%	36,51%
181-365 Tage überfällig	2.703	-1.921	71,08%	82,70%
Über 365 Tage überfällig	7.006	-6.905	98,56%	99,56%
Endbestand	63.746	-13.248		

Die im Vergleich zu den Perioden vor der Pandemie bedeutend höheren Wertminderungsraten bei geringen Überfälligkeitsdauern zeigen die Auswirkung der Pandemie.

Wertberichtigung für Finanzierungsforderungen

Werte in TEUR	2021	2020
Anfangsbestand	-9.611	-9.338
Ausbuchung	0	1
Neubewertung	2	-273
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	5.774	-1
Endbestand	-3.835	-9.611

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. Zum 31. Dezember 2021 bestanden im Unterschied zum Vorjahr keine Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen mehr, da sie durch die Zukäufe der restlichen Anteile an diesen Gesellschaften (und somit Übergang von Equity-Konsolidierung auf Vollkonsolidierung) untergingen (siehe 4.5). Die Veränderung der Wertminderungskonten, die aus diesen Anteilsveränderungen resultiert, spiegelt sich im Überleitungsposten „Umbuchungen und sonstige Entwicklungen“ wider. 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	2021			2020		
	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	-97	-3.506	-3.603	-41	-5.044	-5.085
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	0	1	1	0	0	0
Währungsänderungen	0	4	4	0	21	21
Ausbuchung	0	935	935	0	1.909	1.909
Neubewertung	86	-5	81	-56	-316	-372
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	0	-2	-2	0	-76	-76
Endbestand	-11	-2.573	-2.584	-97	-3.506	-3.603

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 Nettzahlungen aus Derivaten enthalten. Zu den Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen siehe 7.6.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	305.519	0	0	305.519	283.216
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	25.139	545.542	512.500	1.083.181	982.116
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	408.457	966.652	552.887	1.927.996	1.819.580
Übrige	83.641	35.157	174.365	293.163	155.748
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	822.756	1.547.351	1.239.752	3.609.859	3.240.660
Derivative Finanzinstrumente	4.143	1.900	576	6.619	3.935
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4.143	1.900	576	6.619	3.935
Summe	826.899	1.549.251	1.240.328	3.616.478	3.244.595

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

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.

Es gilt allerdings zu berücksichtigen, dass die CPI Property Group im März 2022 mit über 50% der Aktien beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ erlangte und damit ein Kontrollwechselereignis für bestehende Bankfinanzierungen (in einem aushaftenden Kreditvolumen von EUR 1.363,7 Mio. per 31. Dezember 2021) sowie für die beiden Unternehmensanleihen mit Laufzeiten bis 2023 und 2027 (ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 982,8 Mio. per 31. Dezember 2021) ausgelöst wurde. Dadurch wären finanzierende Banken berechtigt, ihre Kredite vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen, wenn sie dem Kontrollwechselereignis nicht zustimmen. Gläubiger der Anleihen haben die Möglichkeit, von ihrem Verkaufsrecht Gebrauch zu machen und ihre Anleihen der Gesellschaft bis 25. April 2022 zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen anzudienen. Abhängig vom Volumen der bis 25. April ausgeübten Verkaufsrechte der Anleihegläubiger und vom Abfluss liquider Mittel durch nötige Rückführungen von Bankfinanzierungen kann somit kurzfristig zusätzlicher erheblicher Liquiditätsbedarf entstehen bis die rückgeführten Anleihen und Bankfinanzierungen wieder neu aufgenommen und ersetzt werden können. Dies wiederum kann Auswirkungen auf die Umsetzung des geplanten Portfoliowachstums sowie auf die weitere Kapitalmarkt-Guidance für das Geschäftsjahr 2022 haben.

Per 06. April 2022 machten Anleiheinhaber für ein Volumen von EUR 56,6 Mio. von ihrem Verkaufsrecht Gebrauch. Dies führt zu einem kurzfristigen Liquiditätsabfluss von insgesamt EUR 57,6 Mio. Hinsichtlich der Bankfinanzierungen gaben sämtliche Banken, wo erforderlich, Zustimmungserklärungen zum Kontrollwechselereignis ab. Diese Zustimmungserklärungen sind teilweise noch bedingt und von einem noch abzuschließenden Kundenidentifikationsverfahren abhängig. Die IMMOFINANZ hält es für wahrscheinlich, dass sämtliche Bedingungen hieraus erfüllt werden. Bisher wurden aufgrund des Kontrollwechselereignisses keine Bankfinanzierungen vorzeitig fällig gestellt.

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 2021 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausschließlich 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	31.12.2021	31.12.2020
EUR	813.325	950.395
USD	229	6.333
HUF	14.203	28.421
PLN	76.864	27.712
CZK	8.738	8.445
RON	41.150	11.624
RUB	46	4.354
Sonstige	32.591	9.801
Summe	987.146	1.047.085

7.2.5 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.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Fall 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	31.12.2021	31.12.2020
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.399.039	1.416.819
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.737.600	1.790.288
Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten	3.136.639	3.207.107

Von den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten ist ein Nominale i. H. v. EUR 1.394,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 1.433,7 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 31.12.2021 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR ¹	Fälligkeit
Zinssatz kleiner oder gleich -0,10%	Zins-Swap	585	0	2023
	Zins-Swap	259.836	1.332	2026
	Zins-Swap	69.360	1.016	2027
Anzahl der Derivate: 14		329.781	2.348	
Zinssatz größer -0,10% bis 0,10%	Zins-Swap	212.750	-1.176	2025
	Zins-Swap	111.333	263	2027
	Zins-Swap	295.887	1.419	2028
Anzahl der Derivate: 12		619.970	506	
Zinssatz größer 0,10% bis 0,25%	Zins-Swap	178.852	-979	2022
	Zins-Swap	70.395	-689	2023
Anzahl der Derivate: 21		249.247	-1.668	
Zinssatz größer 0,25%	Zins-Swap	74.980	-1.098	2023
	Zins-Swap	120.000	-65	2034
Anzahl der Derivate: 3		194.980	-1.163	
Summe der Derivate: 50²		1.393.978	23	

¹ Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

² Zum Bilanzstichtag weisen 21 Derivate einen positiven und 29 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 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen; aufgrund des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus wird keine Analyse zu fallenden Zinssätzen durchgeführt. Die beizulegenden Zeitwerte sind exklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate	Werte in TEUR	Zinssatz		
		31.12.2021	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung		136	29.423	57.603

Sensitivität der Derivate	Werte in TEUR	Zinssatz		
		31.12.2020	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung		-30.821	-1.181	28.804

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 2021 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-EU-RIBOR i. H. v. -0,572%) wurde für das Geschäftsjahr 2021, wie auch schon für das vorangegangene Geschäftsjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz	
Werte in TEUR	2021	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand	81.079	82.823	84.568

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz	
Werte in TEUR	2020	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand	63.990	65.878	67.570

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 Tangible Asset, NTA) 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 6.520,2 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 2021 auf 1,9% (2020: 2,0%).

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 2021 betrug die LTV-Ratio 36,7% (31. Dezember 2020: 37,8%). Die IMMOFINANZ strebt eine maximale LTV-Ratio von kleiner/gleich 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 85,7 Mio. war zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 11,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 11,6 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	2021	2020
Offene Baukosten	61.181	23.350
Instandhaltungsbestellungen	6.749	1.775
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten von Wohnimmobilien	808	0
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten oder Erwerb von Immobilienvermögen	0	6.356
Summe	68.738	31.481

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 2021 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. Für die Summe der im Geschäftsjahr 2021 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	31.12.2021	31.12.2020
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	0	1.752
darin enthaltene Wertberichtigungen	0	-5.776
Verbindlichkeiten	0	318
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	0	5
Verbindlichkeiten	239	107
Werte in TEUR	2021	2020
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	36	10
Zinserträge	0	253
Forderungswertberichtigungen/Wertaufholungen	5.776	-273
davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-212	-267
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	687	789
Sonstige Aufwendungen	-2.596	-2.643

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 (bis 29. Juni 2021)

Dietmar Reindl – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung

Stefan Schönauer – Mitglied des Vorstands, Finanzen

Aufsichtsrat

Bettina Breiteneder – Vorsitzende (bis 31. März 2022)

Sven Bienert – Stellvertreter der Vorsitzenden (bis 31. März 2022)

Michael Mendel – Stellvertreter der Vorsitzenden (von 19. Oktober 2021 bis 31. März 2022)

Miroslava Greštiaková – Vorsitzende (seit 31. März 2022)

Martin Němeček – Stellvertreter der Vorsitzenden (seit 31. März 2022)

Dorothee Deuring – Mitglied (von 19. Oktober 2021 bis 31. März 2022)

Gayatri Narayan – Mitglied (seit 19. Oktober 2021)

Stefan Guetter – Mitglied (seit 19. Oktober 2021)

Christian Böhm – Stellvertreter der Vorsitzenden (bis 19. Oktober 2021)

Nick J. M. van Ommen – Mitglied (bis 19. Oktober 2021)

Vom Betriebsrat entsandte Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsendet:

Philipp Amadeus Obermair

Rita Macskasi Temesvary (von 19. Oktober 2021 bis 31. März 2022)

Werner Ertelthalner (seit 19. Oktober 2021)

Seit der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. März 2022 besteht der Aufsichtsrat aus den vier gewählten Kapitalvertretern Miroslava Greštiaková, Martin Němeček, Gayatri Narayan und Stefan Guetter sowie den vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern Philipp Amadeus Obermair und Werner Ertelthalner.

An die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen wurden die nachfolgend dargestellten Vergütungen gewährt:

Werte in TEUR	2021			2020		
	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	252	2.047	2.299	252	3.189	3.441
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	228	228	-	208	208
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	-	-	-	3.403	3.403
Summe	252	2.275	2.527	252	6.800	7.052

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 73.065 Aktien (31. Dezember 2020: 14.273.166 Aktien) gehalten.

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 2021 angefallenen Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 470,1 (2020: TEUR 475,1) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 64,9 (2020: TEUR 303,8) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 7,0 (2020: TEUR 26,0) auf Steuerberatung und mit EUR 6,7 (2020: TEUR 0,0) auf sonstige Leistungen.

7.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 12. Jänner 2022 veröffentlichte die CPI Property Group (CPIPG) die Angebotsunterlage für ihr Antizipatorisches Pflichtangebot für Aktien der IMMOFINANZ AG. Der Angebotspreis betrug EUR 21,20 je Aktie (cum Dividende) und EUR 102.746,53 je Nominale von EUR 100.000 Wandelschuldverschreibung 2024. Am 10. Februar 2022 wurde seitens der CPIPG eine Änderung des Antizipatorischen Pflichtangebots veröffentlicht. Der Angebotspreis für die Aktien wurde von EUR 21,20 auf EUR 23,00 (cum Dividende) und der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen von EUR 102.746,53 auf EUR 111.470,29 je Nominale von EUR 100.000 erhöht.

Am 24. Februar 2022 gab die CPIPG das Ergebnis der Annahmefrist (12. Jänner bis 23. Februar 2022) bekannt gegeben und erlangte am 3. März 2022 mit über 50% der Aktien beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ (siehe dazu auch Erläuterungen zum Kontrollwechselereignis in Kapitel 7.2.3). Per 8. April hielt die CPI Property Group insgesamt 55,07% der ausstehenden Stimmrechte an der IMMOFINANZ. Die gesetzliche Nachfrist für das Angebot läuft bis 28. Mai 2022.

Am 7. März 2022 stellte die CPIPG ein Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZAG für Wahlen in den Aufsichtsrat.

Am 9. März 2022 erwarb die IMMOFINANZ den Retail Park Terminal Nord in Udine, Italien. Verkäufer der Immobilie mit rund 33.000 m² ist das Private-Equity-Unternehmen ER INCOME FUND 1 mit Sitz in London. Die Transaktionskosten belaufen sich auf rund EUR 69,5 Mio.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 31. März 2022 wurden Miroslava Greštiaková als Vorsitzende und Martin Němeček als Stellvertreter in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ gewählt (siehe 7.4.2). Darüber hinaus wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder auf vier gewählte Kapitalvertreter reduziert.

Die Gesamtzahl der Stimmrechte betrug per 8. April 2022 insgesamt 138.354.690 Stimmrechte. Das Grundkapital belief sich per 8. April 2022 EUR 138.354.690,00 und war in 138.354.690 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von je EUR 1,00 unterteilt. Die Veränderungen resultieren aus der Ausgabe von 15.060.895 Aktien aus bedingtem Kapital an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 infolge der Ausübung von Wandlungsrechten nach dem Bilanzstichtag.

Die laufenden kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation können Auswirkungen auf die europäischen Volkswirtschaften und die Weltwirtschaft haben. Das Unternehmen analysierte aus diesem Grund seine Geschäftsbeziehungen mit Mietern, Lieferanten und sonstigen Geschäftspartnern. Festzuhalten ist, dass die IMMOFINANZ in nicht nennenswertem Umfang direkt in der Ukraine, Russland oder Weißrussland engagiert ist und zum aktuellen Zeitpunkt keine wesentlichen indirekten Auswirkungen auf Mietforderungen oder sonstige Geschäftsbeziehungen bekannt sind. Die Auswirkungen auf die allgemeine Wirtschaftslage könnte dazu führen, dass bestimmte Annahmen und Schätzungen künftig geändert werden müssen. Dies kann wesentliche Anpassungen des Buchwerts bestimmter Vermögenswerte innerhalb des nächsten Geschäftsjahres erforderlich machen. Zudem können Beschränkungen in Form von Sanktionen zur Folge haben, dass sich Zahlungsströme in Bezug auf offene Kaufpreisforderungen i. H. v. EUR 12,7 Mio. verzögern oder vorläufig ausgesetzt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Management nicht in der Lage, die Auswirkungen verlässlich abzuschätzen, da sich die Ereignisse von Tag zu Tag entwickeln.

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	Anteil am Kapital	2021	Anteil am Kapital	2020
				Konsolidierungs- methode		Konsolidierungs- methode
"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
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	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Al Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Aloli Management Services Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	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	100,00%	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	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Blitz 21-67 GmbH	DE	Köln	100,00%	V	0,00%	n.a.
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	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	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	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
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Dapply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
DUS Plaza GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2021		2020	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
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
Elna Projekt d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
ENS DEVELOPMENT d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n.a.
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	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
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	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Gangaw Investments Limited in Liqu.	CY	Nikosia	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
GD-BREG d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Geiselbergstraße 30-32 Immobilienbewirtschaftungs- gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ELF Immobilienholding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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
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	100,00%	V	75,00%	E-GU
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	0,00%	Liquidiert	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
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF Campus GmbH	DE	Köln	0,00%	Verkauft	100,00%	V
IMF Float GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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
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	0,00%	Liquidiert	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 Hekuba Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Kappa Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Anteil am Kapital	2021	Anteil am Kapital	2020
				Konsolidierungs- methode		Konsolidierungs- methode
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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	0,00%	Liquidiert	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	0,00%	Liquidiert	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 Liegenschaftsvermietungs 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 and Management d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n.a.
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Novi 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
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
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	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
LCP Projekt d.o.o.	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	0,00%	n.a.
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
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
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	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	100,00%	V
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
Nutu Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
OFFICE CAMPUS BUDAPEST Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	75,00%	V
OFFICE CAMPUS REAL ESTATE Ingatlanfejlesztő Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verkauft	0,00%	n.a.
OIY Czech, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2021		2020	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
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
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Pivuk Trading Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	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 in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Remsing Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	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	26,49%	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
SaW II Beteiligungs GmbH	AT	Wien	26,00%	NK	0,00%	n.a.
SBCP Projekt d.o.o.	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	0,00%	n.a.
SBF Development Praha spol.s r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SCP Projekt d.o.o.	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	0,00%	n.a.
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	20,00%	NK
Shir Investment SRL in Liqu.	RO	Ilfov	100,00%	NK	100,00%	NK
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
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 Residential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
spaceOS Limited	IE	Galway	14,50%	NK	16,75%	NK
S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	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 Italia S.R.L.	IT	Bozen	100,00%	V	0,00%	n.a.
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. 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
Taifun Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	75,00%	E-GU
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Anteil am Kapital	2021	Anteil am Kapital	2020
				Konsolidierungs- methode		Konsolidierungs- methode
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
TUTUS PROJEKT d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n.a.
UZM Czech, s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	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. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Xantium Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	100,00%	V
ZCP Projekt d.o.o.	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	0,00%	n.a.

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

9. Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 8. April 2022 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 8. April 2022

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



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 2021, 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 2021 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 Ganzes 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 +86 Mio. (Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien) bei einem Buchwert des Immobilienvermögens von EUR 4.736 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 des allgemeinen Ablaufs, 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 von Immobiliengutachten auf Basis einer Analyse der Höhe sowie der Veränderung des Fair Values von Objekten und der Veränderung von wesentlichen Inputfaktoren
- Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen in den ausgewählten Immobiliengutachten getätigten Annahmen 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
- 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 282 Mio.) und latente Steuerschulden (vor Saldierung EUR 550 Mio.) werden einerseits für temporäre Differenzen, die zu zukünftigen steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen führen, und 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 zugrunde liegenden Planungsrechnungen mit dem vom Aufsichtsrat genehmigten Gesamtbudget
- Analyse der Plandaten und deren Entwicklung, insbesondere der Einmaleffekte (z.B. Verkäufe) und deren Auswirkung auf weitere Planjahre sowie der steuerrechtlich bedingten Anpassungen
- 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 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 19. Oktober 2021 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr gewählt und am 14. Juni 2021 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.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Nikolaus Schaffer.

Wien, am 8. April 2022

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer
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 IMMOFINANZ AG 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 8. April 2022

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021.....	221
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021	223
Anhang.....	224
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB.....	237
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021.....	238
Bestätigungsvermerk	254

Bilanz zum 31. Dezember 2021

		31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Markenrechte und Software		114.792,70	188
II. Sachanlagen			
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.459.061,89	1.220
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.028.389.913,67		2.776.020
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	150.200.731,14		153.376
3. Beteiligungen	392.517.068,75		364.439
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	21.191.815,26		21.192
5. Sonstige Ausleihungen	6.559.110,43		7.444
		3.598.858.639,25	3.322.471
		3.600.432.493,84	3.323.880
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.259,56	24
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	12.259,56		24
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		460.857.672,64	509.363
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	31.433.971,87		125.260
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	429.423.700,77		384.103
3. Sonstige Forderungen		9.743.610,84	8.353
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	9.743.592,84		8.353
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	18,00		0
		470.613.543,04	517.740
II. Guthaben bei Kreditinstituten			
1. Bankguthaben		433.007.400,07	663.533
		903.620.943,11	1.181.273
C. Rechnungsabgrenzungsposten		11.747.587,89	17.900
		4.515.801.024,84	4.523.053

		31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
A. Eigenkapital			
I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital			
		123.292.767,00	116.296
Gezeichnetes Grundkapital	123.293.795,00		123.294
Nennbetrag eigene Anteile	-1.028,00		-6.998
II. Kapitalrücklagen			
1. Gebundene		563.970.228,91	563.970
2. Nicht gebundene		1.700.213.058,69	1.580.213
III. Gewinnrücklagen			
1. Rücklage eigene Anteile		1.028,00	6.998
IV. Bilanzgewinn			
		577.262.500,41	465.602
davon Gewinnvortrag	373.132.914,83		593.612
		2.964.739.583,01	2.733.080
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		60.412,00	60
2. Steuerrückstellungen		30.901,35	0
davon latente Steuerrückstellung	0,00		0
davon sonstige Steuerrückstellungen	30.901,35		0
3. Sonstige Rückstellungen		4.369.688,43	4.900
		4.461.001,78	4.961
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		1.313.736.932,20	1.435.854
davon konvertibel	299.068.695,90		421.186
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	313.736.932,20		18.654
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	1.000.000.000,00		1.417.200
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		20.116.648,50	21.217
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.300.000,00		1.100
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	18.816.648,50		20.117
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.304.317,27	1.888
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.304.317,27		1.888
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		210.805.691,13	324.953
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	144.696.841,69		197.792
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	66.108.849,44		127.161
5. Sonstige Verbindlichkeiten		636.850,95	1.101
davon aus Steuern	364.709,36		455
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	272.141,59		257
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	636.850,95		1.101
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		1.546.600.440,05	1.785.012
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	461.674.942,11		220.535
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	1.084.925.497,94		1.564.478
		4.515.801.024,84	4.523.053

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

		2021 EUR	2020 TEUR
1. Umsatzerlöse		20.031.406,11	21.018
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		266,72	13
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		570.573,04	401
c) Übrige		5.690.146,56	2.446
		6.260.986,32	2.860
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-111.549,41	-42
4. Personalaufwand			
a) Gehälter		-13.507.353,42	-18.397
b) Soziale Aufwendungen		-3.758.063,18	-4.023
davon für Altersversorgung	-189.614,51		-157
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-215.397,47		-257
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.980.787,00		-3.254
		-17.265.416,60	-22.419
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-608.475,21	-618
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen		-695.228,61	-191
b) Übrige		-26.632.359,59	-87.513
		-27.327.588,20	-87.703
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)		-19.020.636,99	-86.905
8. Erträge aus Beteiligungen		14.370.411,46	48.120
davon aus verbundenen Unternehmen	1.181.272,03		31.342
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Anlagevermögens		3.961.957,67	2.730
davon aus verbundenen Unternehmen	3.493.890,42		2.427
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.782.768,93	5.641
abzüglich Negativzinsen		-2.269.463,68	-792
		10.513.305,25	4.849
davon aus verbundenen Unternehmen	11.950.575,04		5.499
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		241.464.858,26	2.886
davon aus verbundenen Unternehmen	214.386.647,26		2.886
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-5.166.612,06	-103.069
davon Abschreibungen	-5.165.716,47		-103.067
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-5.166.612,06		-75.991
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-45.615.022,47	-35.945
davon betreffend verbundene Unternehmen	-4.926.994,01		-7.824
14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)		219.528.898,11	-80.429
15. Ergebnis vor Steuern		200.508.261,12	-167.334
16. Steuern vom Einkommen		3.621.324,46	39.324
davon latente Steuern	0,00		0
davon Erträge aus Steuergutschriften	3.961.899,93		2.858
davon Erträge aus Steuergutschriften Liquidationen	145.676,98		39.776
17. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		204.129.585,58	-128.010
18. Gewinnvortrag Vorjahr		373.132.914,83	593.612
19. Bilanzgewinn		577.262.500,41	465.602

Anhang

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG (die Gesellschaft) zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis 31. Dezember 2021.

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, Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen exklusive jene an der SIMMO 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 bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit (Put-Option) 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 2021 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.

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 1.821.144.000,00 (31. Dezember 2020: TEUR 1.759.646).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde an die IMMOFINANZ Services Romania s.r.l. ein Zuschuss in Höhe von EUR 5,0 Mio. und an die Stop Shop Italia s.r.l. ein Zuschuss in Höhe von EUR 25,0 Mio. (2020: IMMOFINANZ Services Czech Republic s.r.o. in Summe EUR 11,7 Mio.) geleistet.

Im Dezember 2021 wurden die im Februar 2021 akquirierten Tochtergesellschaften ZCP Projekt d.o.o., SBCP Projekt d.o.o., SCP Projekt d.o.o. und LCP Projekt d.o.o. im Rahmen eines Mergers mit der bereits bestehenden Gesellschaft Retail Park Four d.o.o. verschmolzen. Die Anschaffungskosten der untergehenden Gesellschaften in Höhe von EUR 14,4 Mio. wurden auf die übernehmende Gesellschaft übertragen.

Die Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 5,2 Mio. und ist im Wesentlichen auf die Abschreibung der 100%igen Tochter Stop Shop Italia s.r.l. in Höhe von EUR 5,1 Mio. (2020: Abschreibung in Höhe von EUR 75,8 Mio. betreffend im Wesentlichen die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 40,7 Mio. und die IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o. in Höhe von EUR 26,2 Mio.) zurückzuführen.

Die Zuschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 214,1 Mio. und ist im Wesentlichen auf die Zuschreibung der 100%igen Töchter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 61,5 Mio., IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o. in Höhe von EUR 36,8 Mio. und IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 115,7 Mio. zurückzuführen.

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 101.681.735,91 (31. Dezember 2020: TEUR 112.199). Die Zu- und Abgänge bei den Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen die laufenden, unterjährigen Tilgungen und Ziehungen. In der Position Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist ein Betrag von EUR 0,00 (31. Dezember 2020: TEUR 818) innerhalb eines Jahres fällig.

Am 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG 19.499.437 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 14,23% an der IMMOFINANZ AG am Bilanzstichtag.

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. Die im Vorjahr durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 27,1 Mio. wurde vollständig zugeschrieben, da die Gründe für die Wertminderung zum Abschlussstichtag nicht mehr bestanden. Der Buchwert der S IMMO, der unter dem Posten Beteiligungen erfasst ist, betrug zum 31. Dezember 2021 EUR 390.667.068,75.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (31. Dezember 2020: TEUR 1.001) sowie 27 Stück der Wandelanleihe 2017–2024 mit einem Buchwert von EUR 2.683.990,00 (31. Dezember 2020: TEUR 2.684) und 172 Stück der Unternehmensanleihe 2019–2023 mit einem Buchwert von EUR 17.507.126,00 (31. Dezember 2020: TEUR 17.507).

Unter dem Posten Sonstige Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 885.000,00 (31. Dezember 2020: TEUR 900) 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:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	543.069.745,42	594.672
Wertberichtigungen zu Forderungen zu Direktdarlehen	-98.364.155,87	-98.974
Forderungen aus Leistungsverrechnung	1.337.431,49	1.484
Forderungen aus Steuerumlagen	3.961.899,93	2.785
Sonstige	10.852.751,67	9.397
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gesamt	460.857.672,64	509.363

Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Wandelanleihe 2017–2024 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 2021 betrug das Disagio EUR 377.078,46 (31. Dezember 2020: TEUR 4.639). Weiters wurde das Disagio für die begebenen Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027 aktiviert und planmäßig über die Laufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2021 betrug das Disagio EUR 10.001.648,78 (31. Dezember 2020: TEUR 12.582).

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

Die IMMOFINANZ AG hielt zum 31. Dezember 2020 6.998.228 eigene Aktien. Am 5. Oktober 2021 wurden im Zuge einer vorzeitigen Pflichtwandlung 6.997.200 Aktien an die Inhaber der Pflichtwandelverschreibungen ausgegeben. Die Aktien wurden aus dem Bestand der eigenen Aktien geliefert. Aufgrund der Pflichtwandlung reduzierte sich die Rücklage für eigene Anteile um EUR 6.997.200,00, die ungebundene Kapitalrücklage erhöhte sich um EUR 120.000.000,00.

Am Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft 1.028 eigene Aktien.

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 bis zum 31. Dezember 2021 noch nicht ausgenutzt (siehe Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Rückstellungen

Im Wesentlichen wurden sonstige Rückstellungen für Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 0,7 Mio.) und Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube und Boni in Höhe von EUR 1,7 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 2,2 Mio.) dotiert. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 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, die derzeit auch ihre Fristigkeit bestimmt. Zum 31. Dezember 2021 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 2020: EUR 299,1 Mio.) aushaftend.

Aufgrund der in der Hauptversammlung am 19. Oktober 2021 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 0,75 pro Aktie wurde der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017–2024 auf EUR 20,6333 je Aktie angepasst.

Die IMMOFINANZ AG wurde am 3. Dezember 2021 mit Stimmrechtsmitteilung gemäß § 130 BörseG 2018 darüber informiert, dass die CPI Property Group S.A. (CPIPG) direkt und indirekt über eine Beteiligung von rund 21,4%, am zu diesem Zeitpunkt geltenden, Grundkapital der IMMOFINANZ AG verfügt. Damit erlangte die CPIPG eine kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZ AG gemäß § 22 Übernahmegesetz in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz. Daher wurde gemäß § 12a der Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung fällig 2024 (ISIN: XS1551932046) der Wandlungspreis bis zum Kontrollstichtag 19. Jänner 2022 auf EUR 18,8987 angepasst. Der Wandlungspreis bei Ausübung von Wandlungsrechten nach dem Kontrollstichtag entspricht dem unmittelbar vor dem Eintritt des Kontrollwechsels geltenden Wandlungspreis, d. h. EUR 20,6333. Der Eigenkapitalanteil abzüglich anteiliger Transaktionskosten betrug EUR 21,7 Mio. und wurde in den gebundenen Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Pflichtwandelanleihe 2020–2023

Die IMMOFINANZ AG übte das Recht zur vorzeitigen Pflichtwandlung der 2023 fälligen 4%-Pflichtwandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 120 Mio. gemäß den Emissionsbedingungen der Pflichtwandelschuldverschreibung zum optionalen Pflichtwandlungstag am 26. September 2021 aus. Im Zuge der vorzeitigen Pflichtwandlung wurden 6.997.200 Aktien an die Inhaber der Pflichtwandelschuldverschreibungen ausgegeben. Die Aktien wurden aus dem Bestand der eigenen Aktien geliefert. Liefertag war der 5. Oktober 2021. Die Pflichtwandelschuldverschreibung wurde somit vollständig in Aktien gewandelt.

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 2021 war die Unternehmensanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 500,0 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 512,0 Mio. (31. Dezember 2020: 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 2021 war die Unternehmensanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 500,0 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 502,6 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 502,6 Mio.) aushaftend.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten einen Kredit gegenüber der Raiffeisen Bausparkasse in Höhe von EUR 20.116.648,50 (31. Dezember 2020: TEUR 21.217). Davon haben EUR 12.216.648,50 (31. Dezember 2020: TEUR 14.017) 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 zur Gänze Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 210.805.691,13 (31. Dezember 2020: TEUR 324.953). Davon haben EUR 14.987.354,14 (31. Dezember 2020: TEUR 0) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 364.709,36 (31. Dezember 2020: TEUR 455) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 272.141,59 (31. Dezember 2020: TEUR 257), 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 32.579.500,00 (31. Dezember 2020: TEUR 34.186). Die IMMOFINANZ AG hat Haftungen für verbundene Unternehmen gegenüber Dritten von EUR 11.540.000,00 (31. Dezember 2020: TEUR 17.610) übernommen.

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Garantien für Bankkredite	32.579.500,00	45.004
Sonstige Haftungsverhältnisse	11.540.000,00	17.610
Summe	44.119.500,00	62.614
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	44.119.500,00	51.796
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 2021 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von der IMMOFINANZ AG an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 15.417.763,78 (2020: TEUR 17.031) 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 5.096.364,07 (31. Dezember 2020: TEUR 2.022).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 6.364.584,09 (2020: TEUR 61.766) vorgenommen, davon betreffen EUR 6.054.853,01 (2020: TEUR 21.991) Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Im laufenden Geschäftsjahr hatte die IMMOFINANZ AG im Zuge der Liquidation einiger IMMOEAST-Gesellschaften die entstandenen aperiodischen Steuerforderungen in Höhe von EUR 145.676,98 (2020: MEUR 39,8) 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 4.781.913,73 (2020: TEUR 3.374), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 942.814,19 (2020: TEUR 806), EDV-Kosten in Höhe von EUR 3.607.997,33 (2020: TEUR 3.105), Werbeaufwand in Höhe von EUR 3.595.684,45 (2020: TEUR 4.018).

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 2021 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 Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu. in Höhe von EUR 835.983,31 (2020: IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von TEUR 24.210 und GENA ELF Immobilienholding GmbH in Höhe von TEUR 7.132) ausgewiesen. Zusätzlich wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Dividende der S IMMO in Höhe von EUR 9.749.718,50 (2020: 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 3.493.890,42 (2020: TEUR 2.445).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 12.434.139,95 (2020: TEUR 12.974). DIE ZINSERTRÄGE AUS KONZERNFORDERUNGEN WURDEN IN HÖHE VON EUR 483.564,91 (2020: TEUR 7.476) 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 214.062.323,90 (2020: TEUR 2.471) und die Zuschreibung der SIMMO Anteile in Höhe von EUR 27.078.211,00 (2020: TEUR 0).

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 5.160.488,19 (2020: TEUR 75.849) sowie auf Beteiligungen in Höhe von EUR 0,00 (2020: TEUR 27.078) vorgenommen (siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz). Außerdem wurden Wertberichtigungen auf Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.584,35 (2020: TEUR 140) vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.926.994,01 (2020: TEUR 7.824) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Wandelanleihen, Pflichtwandelanleihen, Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 40.688.028,46 (2020: TEUR 28.121) enthalten.

Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Körperschaftsteuer	-105.500,00	-267
Körperschaftsteuer Vorjahre	-29.151,35	0
Quellensteuer	-252.086,87	-236
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-169.873,90	-2.806
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	0,00	0
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	3.961.899,93	2.654
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	216.036,65	39.979
Latenter Steueraufwand	-5.677.629,71	-12.614
Latenter Steueraufwand aperiodisch	0,00	0
Latenter Steuerertrag	5.677.629,71	12.614
Latenter Steuerertrag aperiodisch	0,00	0
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	0,00	0
Summe	3.621.324,46	39.324

Im Geschäftsjahr 2021 sind im Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodische Erträge in Höhe von EUR 145.676,98 (2020: MEUR 39,8) 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:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	-11.374,99	-58
Sachanlagevermögen	-90.395,26	-90
Beteiligungen	47.639,99	23.210
Eigene Anteile	27.079.439,31	23.131
Abfertigungsrückstellungen	35.369,51	35
Geldbeschaffungskosten	638.076,64	664
Anleihen	4.847.139,26	8.271
Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung	32.545.894,46	55.163
Zuzüglich 75% steuerliche Verlustvorträge	0,00	0
Abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	-32.545.894,46	-55.163
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 substantziellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vorlagen. Somit sind in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	911.173,95	1.050
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	4.224.082,97	4.966

Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer

	31.12.2021	31.12.2020
Angestellte	165	168
Gesamt	165	168

Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen enthält nur wesentliche Gesellschaften (Buchwert zum 31. Dezember 2021 über EUR 1,00) und stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungs- verwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2020	100%	1.655.225.502,07	EUR	-48.154.349,82	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2020	100%	115.025.324,11	EUR	-2.234.515,60	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2020	49%	9.109.008,19	EUR	8.999.008,19	EUR
IMMOEAST Acquisition & Ma- nagement GmbH, Wien	31. Dezember 2020	100%	4.922.767,42	EUR	-25.158,01	EUR
Immofinanz Gamma Liegen- schafts- und Mobilienvermie- tungsgesellschaft m.b.H. in Liqu, Wien	31. Dezember 2020	100%	872.319,73	EUR	62.667,24	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2020	100%	574.791,00	TRSD	3.931,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2020	100%	369.305.917,53	PLN	-5.153.901,44	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2020	100%	80.212.343,00	THUF	174.502,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2020	99%	61.434.259,00	EUR	2.062.388,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2020	100%	5.602.667,00	TCZK	4.438,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2020	99%	1.151.949.716,00	RON	12.942.512,00	RON
PBC Liegenschaftshandelsge- sellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2020	100%	99.056,93	EUR	-76.094,16	EUR
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH in Liqu., Wien	31. Dezember 2020	100%	34.019,24	EUR	985,20	EUR
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH, Wien	31. Dezember 2020	100%	101.035,90	EUR	18.562,96	EUR
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2020	100%	37.218,74	EUR	10.053,87	EUR
Retail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2020	100%	1.635.465,00	TRSD	13.728,00	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 von 4. Mai 2020 bis 29. Juni 2021

Dietmar Reindl – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung

Stefan Schönauer – Mitglied des Vorstands, Finanzen

Die Mitglieder des Vorstands bezogen im Geschäftsjahr 2021 Vergütungen in Höhe von EUR 2.046.524,13 (2020: TEUR 6.564). Die im Vergleich zum Vorjahr geringere 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 38.797,82 (2020: TEUR 51) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 189.614,51 (2020: TEUR 157) geleistet.

Aufsichtsrat

Bettina Breiteneder – Vorsitzende bis 31. März 2022

Sven Bienert – Stellvertreter des Vorsitzenden bis 31. März 2022

Michael Mendel – Stellvertreter des Vorsitzenden von 19. Oktober 2021 bis 31. März 2022

Miroslava Greštiaková – Vorsitzende seit 31. März 2022

Martin Němeček - Stellvertreter der Vorsitzenden seit 31. März 2022

Dorothee Deuring – Mitglied von 19. Oktober 2021 bis 31. März 2022

Gayatri Narayan – Mitglied seit 19. Oktober 2021

Stefan Guetter – Mitglied seit 19. Oktober 2021

Christian Böhm – Stellvertreter der Vorsitzenden bis 19. Oktober 2021

Nick J. M. van Ommen – Mitglied bis 19. Oktober 2021

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

Philipp Amadeus Obermair – Mitglied

Rita Macskasi-Temesvary – Mitglied von 19. Oktober 2021 bis 31. März 2022

Werner Ertelthalner – Mitglied seit 19. Oktober 2021

Seit der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. März 2022 besteht der Aufsichtsrat aus den vier gewählten Kapitalvertretern Miroslava Greštiaková, Martin Němeček, Gayatri Narayan und Stefan Guetter sowie der vom Betriebsrat entsendeten Mitgliedern Philipp Amadeus Obermair und Werner Ertelthalner.

Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 beträgt EUR 577.262.500,41. Aufgrund des derzeit noch nicht final abschätzbaren gesamten Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft zur Rückführung von Bankfinanzierungen und Unternehmensanleihen infolge von Kontrollwechselereignissen wird der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 rechtzeitig im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung im Juli 2022 kommuniziert werden. Die CPI Property Group erlangte im März 2022 mit über 50% der Aktien beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ. Damit wurde ein Kontrollwechselereignis für bestehende Bankfinanzierungen sowie für die beiden Unternehmensanleihen mit Laufzeiten bis 2023 und 2027 ausgelöst, wodurch finanzierende Banken berechtigt sind, ihre Kredite vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen, wenn sie dem Kontrollwechselereignis nicht zustimmen. Gläubiger der Anleihen haben die Möglichkeit, von ihrem Verkaufsrecht Gebrauch zu machen und der Gesellschaft ihre Anleihen bis 25. April 2022 zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen anzudienen (Details zu den Kontrollwechselklauseln finden sich in den Angaben zum Kapital).

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 12. Jänner 2022 veröffentlichte die CPI Property Group (CPIPG) die Angebotsunterlage für ihr Antizipatorisches Pflichtangebot für Aktien der IMMOFINANZ AG. Der Angebotspreis betrug EUR 21,20 je Aktie (cum Dividende) und EUR 102.746,53 je Nominale von EUR 100.000 Wandelschuldverschreibung 2024. Am 10. Februar

2022 wurde seitens der CPIPG eine Änderung des Antizipatorischen Pflichtangebots veröffentlicht. Der Angebotspreis für die Aktien wurde von EUR 21,20 auf EUR 23,00 (cum Dividende) und der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen von EUR 102.746,53 auf EUR 111.470,29 je Nominale von EUR 100.000 erhöht.

Am 24. Februar 2022 gab die CPIPG das Ergebnis der Annahmefrist (12. Jänner bis 23. Februar 2022) bekannt und erlangte am 3. März 2022 mit über 50% der Aktien beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ. CPIPG hält per 8. April 2022 insgesamt 55,07% der ausstehenden Stimmrechte an der IMMOFINANZ. Die gesetzliche Nachfrist für das Angebot läuft bis 28. Mai 2022.

Am 7. März 2022 stellte die CPIPG ein Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG für Wahlen in den Aufsichtsrat.

Am 9. März 2022 erwarb die IMMOFINANZ den Retail Park Terminal Nord in Udine, Italien. Verkäufer der Immobilie mit rund 33.000 m² ist das Private-Equity-Unternehmen ER INCOME FUND 1 mit Sitz in London. Die Transaktionskosten belaufen sich auf rund EUR 69,5 Mio.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 31. März 2022 wurden Miroslava Greštiaková als Vorsitzende und Martin Němeček als Stellvertreter in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ gewählt. Darüber hinaus wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder auf vier gewählte Kapitalvertreter reduziert.

Die Gesamtzahl der Stimmrechte beruht per 8. April 2022 insgesamt 138.354.690. Das Grundkapital belief sich per 8. April 2022 EUR 138.354.690,00 und war in 138.354.690 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von je EUR 1,00 unterteilt. Die Veränderungen resultieren aus der Ausgabe von 15.060.895 Aktien aus bedingtem Kapital an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 infolge der Ausübung von Wandlungsrechten nach dem Bilanzstichtag.

Die laufenden kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation können Auswirkungen auf die europäischen Volkswirtschaften und die Weltwirtschaft haben. Das Unternehmen analysierte aus diesem Grund seine Geschäftsbeziehungen mit Mietern, Lieferanten und sonstigen Geschäftspartnern. Festzuhalten ist, dass die IMMOFINANZ in nicht nennenswertem Umfang direkt in der Ukraine, Russland oder Weißrussland engagiert ist und zum aktuellen Zeitpunkt keine wesentlichen indirekten Auswirkungen auf Mietforderungen oder sonstige Geschäftsbeziehungen bekannt sind. Die Auswirkungen auf die allgemeine Wirtschaftslage könnte dazu führen, dass bestimmte Annahmen und Schätzungen künftig geändert werden müssen. Dies kann wesentliche Anpassungen des Buchwerts bestimmter Vermögenswerte innerhalb des nächsten Geschäftsjahres erforderlich machen. Zudem können Beschränkungen in Form von Sanktionen zur Folge haben, dass sich Zahlungsströme in Bezug auf offene Kaufpreisforderungen in Höhe von EUR 12,7 Mio. verzögern oder vorläufig ausgesetzt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Management nicht in der Lage, die Auswirkungen verlässlich abzuschätzen, da sich die Ereignisse von Tag zu Tag entwickeln.

Wien, am 8. April 2022

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2021
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Markenrechte und Software	2.350.403,37	100.963,78	30.000,00	0,00	2.421.367,15
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.350.403,37	100.963,78	30.000,00	0,00	2.421.367,15
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.517.644,45	675.249,99	358.184,82	0,00	2.834.709,62
Sachanlagen	2.517.644,45	675.249,99	358.184,82	0,00	2.834.709,62
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.038.912.888,07	44.494.006,93	540.798.612,39	0,00	6.542.608.282,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	153.538.529,51	36.668.179,66	40.004.393,68	0,00	150.202.315,49
3. Beteiligungen	391.517.068,75	1.000.000,00	0,00	0,00	392.517.068,75
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	21.191.815,26	0,00	0,00	0,00	21.191.815,26
5. Sonstige Ausleihungen	7.444.110,43	35.741,54	920.741,54	0,00	6.559.110,43
Finanzanlagen	7.612.604.412,02	82.197.928,13	581.723.747,61	0,00	7.113.078.592,54
Summe Anlagevermögen	7.617.472.459,84	82.974.141,90	582.111.932,43	0,00	7.118.334.669,31

Werte in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2021
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	
1. Markenrechte und Software	2.162.453,76	171.870,69	27.750,00	0,00	2.306.574,45
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.162.453,76	171.870,69	27.750,00	0,00	2.306.574,45
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.297.228,03	436.604,52	358.184,82	0,00	1.375.647,73
Sachanlagen	1.297.228,03	436.604,52	358.184,82	0,00	1.375.647,73
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.262.892.704,65	5.160.488,19	539.772.500,00	214.062.323,90	3.514.218.368,94
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	162.330,76	1.584,35	162.330,76	0,00	1.584,35
3. Beteiligungen	27.078.211,00	0,00	0,00	27.078.211,00	0,00
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	4.290.133.246,41	5.162.072,54	539.934.830,76	241.140.534,90	3.514.219.953,29
Summe Anlagevermögen	4.293.592.928,20	5.770.547,75	540.320.765,58	241.140.534,90	3.517.902.175,47

Werte in EUR	Buchwerte	
	31.12.2021	31.12.2020
1. Markenrechte und Software	114.792,70	187.949,61
Immaterielle Vermögensgegenstände	114.792,70	187.949,61
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.459.061,89	1.220.416,42
Sachanlagen	1.459.061,89	1.220.416,42
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.028.389.913,67	2.776.020.183,42
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	150.200.731,14	153.376.198,75
3. Beteiligungen	392.517.068,75	364.438.857,75
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	21.191.815,26	21.191.815,26
5. Sonstige Ausleihungen	6.559.110,43	7.444.110,43
Finanzanlagen	3.598.858.639,25	3.322.471.165,61
Summe Anlagevermögen	3.600.432.493,84	3.323.879.531,64

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeines

Die IMMOFINANZ AG ist ein börsennotierter Immobilienkonzern in Österreich mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 9, 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 2021 waren 123.293.795 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 22,54 per 31. Dezember 2021 rund EUR 2,8 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 2021 einen Buchwert von EUR 5,2 Mrd. und umfasst 225 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 4.515.801.024,84 und reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 7.251.659,50. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Gegenteilig wirkten sich die Zuschreibungen an Anteilen gegenüber verbundenen Unternehmen aus. Die Eigenkapitalquote beträgt 65,65% (31. Dezember 2020: 60,43%).

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss beträgt EUR 204.129.585,58 (31. Dezember 2020: Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 128.010). Dies ist im Wesentlichen auf die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen zurückzuführen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands beträgt TEUR -230.526 (31. Dezember 2020: TEUR 656.466). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR -21.086 (31. Dezember 2020: TEUR -26.607). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 39.330 (31. Dezember 2020: TEUR -131.101). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -248.769 (31. Dezember 2020: TEUR 814.174).

	2021 TEUR	2020 TEUR
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	200.508	-167.334
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	608	618
Abschreibungen auf Finanzanlagen	5.162	103.085
Zuschreibungen zu Finanzanlagen	-241.141	-2.471
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	2	173
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	-323	2
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22.706	-5.807
Veränderung Forderungswertberichtigungen	-1.569	-4.562
Auflösung Rückstellungen	-571	-401
Unbare Forderungsabschreibungen/Wertberichtigungen	6.365	61.835
Unbare Zinserträge und -aufwendungen	-5.936	10.263
Unbare Auflösung von Forderungswertberichtigungen	-5.096	-2.006
Unbare Dividenden	0	-24.210
Unbare Management Fees	-1.617	-116
Nettogeldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	-20.902	-30.932
Veränderung der Forderungen	-1.488	-6.201
Veränderung der Verbindlichkeiten	-628	6.514
Veränderung der Rückstellungen	40	-683
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	-690	-17
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	-23.668	-31.319
Zahlungen für Ertragsteuern	2.582	4.712
Summe	-21.086	-26.607
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.034	-847
Investitionen in Finanzanlagen	-78.722	-44.775
Forderungen Darlehen	63.329	-114.737
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	0	15
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	42.112	5.768
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zins- und Wertpapiererträgen	13.644	23.475
Summe	39.330	-131.101
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Tilgung/Aufnahme Kredite	-1.100	-1.000
Tilgung/Aufnahme Anleihen	0	609.280
Verbindlichkeiten Darlehen	-118.849	-12.500
Aktienplatzierung	0	236.062
Ausschüttungen	-92.470	0
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-36.350	-17.668
Summe	-248.769	814.174
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-230.526	656.466
Veränderung des Finanzmittelbestands		
Am Anfang der Periode	663.533	7.067
Am Ende der Periode	433.007	663.533
Summe	-230.526	656.466

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 betrug zum 31. Dezember 2021 unverändert EUR 123.293.795,00 und war in 123.293.795 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Per Ende März 2022 und somit nach Ende der Berichtsperiode betrug das Grundkapital EUR 138.281.992,00 und die Anzahl der ausgegebenen Aktien entsprechend 138.281.992. Diese Veränderung resultierte aus von der Gesellschaft im 1. Quartal 2022 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital um insgesamt EUR 14.988.197,00 bzw. 14.988.197 Aktien zur Bedienung von Wandlungsrechten aus den Wandelanleihen 2017–2024. Zu den ausgegebenen Wandelanleihen wird auf die Angaben im Konzernabschluss unter Kapitel 4.13 verwiesen.

Eigene Aktien**Bestand an eigenen Aktien**

Der Bestand an eigenen Aktien verringerte sich im Jahresverlauf 2021 auf 1.028 Stück mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1.028,00. Dies entspricht einem Anteil am Grundkapital zum 31. Dezember 2021 von rund 0,00%. Zum 31. Dezember 2020 hatte die IMMOFINANZ 6.998.228 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 6.998.228,00 gehalten. Dies hatte einem Anteil am Grundkapital zum 31. Dezember 2020 von rund 5,68% entsprochen.

Ausgabe eigener Aktien infolge vorzeitiger Pflichtwandelung der Pflichtwandelanleihe 2020–2023

Im Zuge der vorzeitigen Pflichtwandelung der Pflichtwandelanleihe 2020–2023 wurden im Oktober 2021 6.997.200 eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 von rund 5,68%, an die Gläubiger der Pflichtwandelanleihe 2020–2023 ausgegeben.

Überblick zu den eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2021

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt/Ermächtigungsbeschluss	Anteiliger Betrag am Grundkapital per 31.12.2021 in %	Kauf-/Verkaufspreis in EUR
Dezember 2020	6.998.228		5,7	n. a.
Oktober 2021	-6.997.200	Ausgabe an Gläubiger infolge Pflichtwandelung der Pflichtwandelanleihe 2020–2023	5,7	n. a.
Dezember 2021	1.028		0,0	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 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 zum 31. Dezember 2021, 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 wurde bis zum 31. Dezember 2021 noch nicht ausgenutzt (siehe Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

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 in diesem Fall 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).

Mit Beteiligungserwerb der CPI Property Group S.A. über rund 21,4% am Grundkapital der Gesellschaft wurde im Dezember 2021 ein solches Kontrollwechselereignis ausgelöst. In diesem Zusammenhang wurden Wandlungsrechte zu einem reduzierten Wandlungspreis für Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 282.800.000 ausgeübt und im Jänner 2022 insgesamt 14.963.965 neue Aktien der Gesellschaft aus bedingtem Kapital ausgegeben. Es erfolgten keine vorzeitigen Kündigungen seitens der Wandelanleihegläubiger.

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 Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihen enthalten.

Mit dem Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung durch die CPI Property Group S.A. am Grundkapital der Gesellschaft Anfang März 2022 wurde ein Kontrollwechsel bei den Anleihen 2019–2023 und 2020–2027 ausgelöst. Damit ist jeder Gläubiger bis einschließlich 25. April 2022 berechtigt, die Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen zu verlangen.

Immobilienfinanzierungen

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

Mit dem Erwerb einer kontrollierenden sowie einer mehrheitlichen Beteiligung durch die CPI Property Group S.A. an der Gesellschaft Anfang März 2022 wurden Kündigungsrechte von Gläubigern für ein Kreditvolumen von insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. ausgelöst. Bis Ende März 2022 waren keine wesentlichen Immobilienfinanzierungen wegen Kontrollwechsels gekündigt worden.

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.

Eine Kündigung der Konzernkreditlinie wegen des Kontrollwechsels Anfang März 2022 erfolgte nicht bzw. verzichtete die finanzierende Bank auf ihr Kündigungsrecht infolge der Kontrollerlangung durch die CPI Property Group S.A.

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.

In Folge des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung durch die CPI Property Group S.A. an der Gesellschaft Anfang März 2022 wurden Beendigungsrechte der Vorstandsmitglieder gemäß den Change-of-Control-Klauseln in den Vorstandsverträgen ausgelöst.

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, Directors'-Dealings-Meldungen und sonstigen Veröffentlichungen bestanden per 31. Dezember 2021 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft:

- Radovan Vitek (über die CPI Property Group S.A. und die WXZ1 a.s.): 31,97% (21,40% aus Aktien und 10,57% aus einem aufschiebend bedingt geschlossenen Aktienkaufvertrag mit der RPPK Immo GmbH, kontrolliert von Peter Korbačka)
- S IMMO AG (über die CEE Immobilien GmbH): 14,23% aus Aktien
- Peter Korbačka (über die RPPK Immo GmbH): 10,57% aus Aktien
- Klaus Umek (Petrus Advisers): 5,02% (1,68% aus Aktien und 3,35% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten)

Nach dem Berichtszeitraum wurde die IMMOFINANZ im März 2022 darüber informiert, dass der Stimmrechtsanteil der CPI Property Group S.A. nach Aktienerwerben und Vollzug des antizipatorischen Pflichtangebots rund 55,07% (54,88% aus Aktien und 0,19% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten) am zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Grundkapital der Gesellschaft beträgt (Beteiligungsmeldung vom 4. März 2022 und übernahmerechtliche Bekanntmachung zum Vollzug von Aktienerwerben vom 7. März 2022). Die S IMMO AG (über die CEE Immobilien GmbH), Peter Korbačka (über die RPPK Immo GmbH) und Klaus Umek (Petrus Advisers) halten nach Übertragungen an die CPI Property Group S.A. keine Stimmrechtsanteile mehr.

E. Forschung und 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) zum Thema Bürolösungen abgeschlossen. Die TU Wien arbeitet dabei auch mit der Abteilung Mechanical Design der Stanford University zusammen.

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 der 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 der IMMOFINANZ 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.

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

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind für die IMMOFINANZ derzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2021 nur unwesentlich weniger von Unsicherheiten aufgrund von Covid-19 geprägt als im vorangegangenen Jahr. Auf die möglichen Auswirkungen von Covid-19 auf das Geschäftsjahr 2022 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.

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 (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 2021 bis Jänner 2022 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. Die Beurteilung von Deloitte ergab, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2021 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – funktionsfähig ist.

Struktur des Risikomanagements

Ziel des Risikomanagements der IMMOFINANZ ist es, die vom Vorstand definierte 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 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 bzw. der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die

Bereichsleiter ihre Risikolage an den Vorstand. Das Ländermanagement berichtet diese mindestens zweimal pro Jahr. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess



Wesentliche Risikokategorien

Die für die IMMOFINANZ relevanten Risikokategorien folgen der Wertschöpfungskette im Unternehmen und legen einen zusätzlichen Fokus auf Umwelt-, Governance- und soziale Risiken. Die IMMOFINANZ hat ein breites Spektrum an Maßnahmen definiert, um Risiken entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen sind integraler Bestandteil aller Unternehmensabläufe und damit die Grundlage der Risikomitigierung.

Risikokategorie	Beschreibung	Gegenmaßnahme
Unternehmensrisiken	Das sind Risiken im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für die Unternehmensaktivität, die das Maß objektspezifischer Risiken überschreiten.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
	Finanzielle Risiken stehen im Zusammenhang mit Kreditgebern oder den Bedingungen für die Bereitstellung liquider Mittel (siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2).	Die laufende Überwachung der Aktiv- und Passivpositionen sowie vorausschauende Analysen dienen als Grundlage für strategische Maßnahmen zur Sicherung der Finanzkraft.
	Operatives Risiko kann durch nachteiliges Handeln der Organe und Mitarbeiter zu Lasten des Unternehmens entstehen.	Die Handlungsabläufe im Unternehmen werden in einzelne Prozesse aufgeteilt und relevante Prozessschritte intern kontrolliert.
	Sonstige Risiken umfassen Einzelrisiken mit konzernweiten Auswirkungen.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken	Die IMMOFINANZ hat sich zu verantwortungsvollem und nachvollziehbarem Handeln sowie zur Einhaltung rechtlicher Regeln und Vorschriften verpflichtet. Risiken in diesem Bereich ergeben sich durch Abweichungen von diesen Grundsätzen.	Zur Vorbeugung dieser Risiken wurden in einzelnen Bereichen des Unternehmens Richtlinien für das Handeln der Organe und Mitarbeiter definiert.
Soziale Risiken	Das Unternehmen trägt Verantwortung für die Menschen, die im oder im weiteren Sinne für das Unternehmen tätig sind. Risiken im Zusammenhang mit der Rolle als Arbeitgeber im erweiterten Sinn werden in dieser Risikogruppe zusammengefasst.	Das Bekenntnis der IMMOFINANZ zur Einhaltung aller Grund- und Menschenrechte sowie eine regelmäßige Bestandsaufnahme von Mitarbeiterbedürfnissen stellen die Eckpfeiler der Risikominimierung in diesem Bereich dar.
Umwelt- und Klimarisiken	Klimarisiken entstehen durch meteorologische Bedingungen an einem Immobilienstandort. Darüber hinaus ergeben sich Umweltrisiken durch die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden.	Durch frühzeitige Maßnahmen sollen negative Einflüsse auf die Immobilie vermieden werden. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird darüber hinaus auf möglichst geringe negative Auswirkungen auf die Umwelt geachtet.
	Bei der Erreichung von Klimaneutralität und dem Aufbau einer Kreislaufwirtschaft ergeben sich Risiken durch den technologischen und regulatorischen Übergang.	Die IMMOFINANZ trifft Maßnahmen, mit deren Hilfe Immobilien technologisch weiterentwickelt und nachhaltig bewirtschaftet werden können. Außerdem fördert sie entsprechende Bewusstseinsbildung bei allen Stakeholdern.
Projektentwicklungsrisiken	Planungsrisiken sind Risiken, die während der Planungsphase einer Immobilie entstehen. Die Planungsphase erstreckt sich von der Konzeption bis zur Genehmigung eines Bauvorhabens.	Zu Vorbeugung von Projektentwicklungsrisiken erfolgen eine genaue Prüfung neuer Standorte, frühzeitige Einbeziehung aller Stakeholder und Maßnahmen, um zukünftigen Entwicklungen vorzugreifen.
	Realisierungsrisiken fassen Risiken zusammen, die ab Erteilung der Baugenehmigung im Zusammenhang mit der Errichtung einer Immobilie stehen.	Bei der Vermeidung von Realisierungsrisiken stehen prozessuale Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Maßnahmen zur Risikoexternalisierung im Fokus.
	Vermarktungsrisiken stehen im Zusammenhang mit der Kommerzialisierung des Bauvorhabens und sind im Hinblick auf Profitabilität von großer Bedeutung.	Zur Bekämpfung von Vermarktungsrisiken dienen frühzeitige Bedarfs- und Chancenanalysen sowie langfristige Marktbeobachtungen als Grundlage.
Risiken aus dem Asset Management	Ertragsrisiken sind Risiken im Zusammenhang mit der Erzielung laufender Einkünfte bei Bestandsobjekten.	Die IMMOFINANZ setzt Maßnahmen, um sich vom klassischen Vermieter zu einem Dienstleistungsanbieter zu entwickeln, der frühzeitig auf Marktentwicklungen reagiert.
	Die Gruppe der Nutzungsrisiken umfasst Risiken, welche die Bewirtschaftung der Immobilie betreffen und daher großen Einfluss auf die Ertragskraft des Unternehmens haben.	Ein aktives Bestandsmanagement sowie die laufende technische Überwachung des Immobilienbestands sollen Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung verringern.
	Verwaltungsrisiken ergeben sich im Rahmen des laufenden Betriebs einer Immobilie für Eigentümer, Mieter und Hausverwalter.	Im Bereich der Verwaltungsrisiken verfolgt die IMMOFINANZ eine klare Strategie der Externalisierung.
Portfolio- und Bewertungsrisiken	Der Bereich der Portfolio- und Bewertungsrisiken umfasst Faktoren, die zu einer Wertveränderung des Portfolios führen würden.	Aktives Portfoliomanagement und Expertise aus der langfristigen Marktbeobachtung tragen bei der IMMOFINANZ zur frühzeitigen Identifikation von möglichen Problemen bei.
Transaktionsrisiken	Transaktionsrisiken stehen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien und umfassen zusätzlich Anomalien im Transaktionsmarkt.	Prozessuale Maßnahmen und die laufende Beobachtung der Transaktionsmärkte sollen die vorhandenen Risiken minimieren. Im Hinblick auf Marktprobleme werden auch Maßnahmen zur Risikovorsorge ergriffen.

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 vermeiden bzw. zu erkennen 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 alle Prozesse des Unternehmens integriert. Seine Eckpunkte bestehen 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 Manuals), 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.

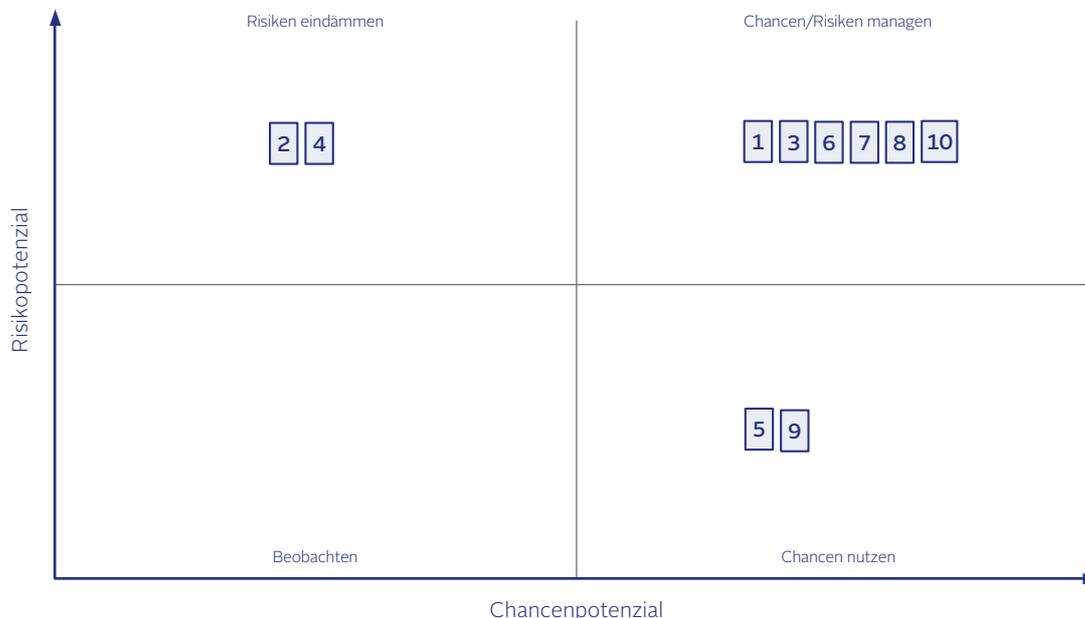
Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Darüber hinaus 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 den Organisationszielen entsprechend 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 2021

Übersicht über die Chancen- und Risiken zum 31. Dezember 2021



Risiken durch den Klimawandel (1)

Immobilien zeichnen für rund 40% der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend hoch ist das öffentliche Interesse an der Erreichung von Klimaneutralität in diesem Sektor. Die IMMOFINANZ nimmt ihre Verantwortung wahr und setzte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr intensiv mit dieser Thematik

auseinander. Als Ergebnis wurde gegen Jahresende eine Netto-Null-Emissions-Strategie vorgestellt, mit der die IMMOFINANZ bis 2040 unternehmensweite Klimaneutralität erreichen möchte. Diese Strategie umfasst zahlreiche Einzelmaßnahmen und setzt auch Schwerpunkte auf Innovation und Digitalisierung. Zur Zielerreichung wird die IMMOFINANZ zukünftig neue Dienstleistungen anbieten, zu deren Umsetzung digitale Lösungen erforderlich sind. Die Immobilienbranche befindet sich aktuell inmitten einer disruptiven Entwicklung und die Geschäftsmodelle werden sich in den kommenden Jahren stark ändern.

Die IMMOFINANZ hat ihr Bestandsportfolio 2021 einer umfangreichen Untersuchung unterzogen. Dabei wurden branchenübliche Risiken sowie Optimierungspotenzial im Bereich Energie identifiziert. Anhand weniger, dafür allerdings hoch wirksamer Maßnahmen kann das Unternehmen sein Ziel erreichen, den Treibhausgasausstoß bis 2030 um 60% zu verringern. Zu diesen Maßnahmen zählen der Ausstieg aus fossilen Energieträgern sowie die Elektrifizierung des Portfolios und die Deckung des Energiebedarfs aus nachhaltigen Quellen. Aufgrund von Skaleneffekten ist die IMMOFINANZ zuversichtlich, dass die Kosten für entsprechende Technologien weiter sinken werden. Die Umsetzung der Netto-Null-Emissions-Strategie erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union, wodurch der Anteil „grüner“ Umsätze und Kosten des Unternehmens in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen wird.

Auf die einzelnen identifizierten Risiken wird in den folgenden Punkten Bewertungsrisiken, Energieeffizienz sowie Klima- und Umweltrisiken im Detail eingegangen.

Covid-19 (2)

Die Risikolage im Geschäftsjahr 2021 war nach wie vor von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Immobilienbranche und die Gesamtwirtschaft geprägt. Im Bereich Einzelhandelsimmobilien führten behördlich veranlasste temporäre Betriebsschließungen zu negativen Effekten auf die Mieterlöse. Die Einkaufszentren 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. 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 in ihre Büros zu unterstützen, wurden Back-to-Office-Pläne mit einem Schwerpunkt auf Raumkonzepten, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen angeboten.

Mit steigendem Impffortschritt wurden in den Kernmärkten Lockerungsmaßnahmen gesetzt, von denen die Einzelhandelsmieter profitierten. Auch die Eindämmungsmaßnahmen fokussierten im Jahresverlauf immer weniger auf Betriebsschließungen. Waren Ende März 2021 noch rund 48% der von der IMMOFINANZ angebotenen Einzelhandelsflächen von temporären Schließungen betroffen, lag dieser Wert bei einer weiteren Lockdown-Periode Ende November bei nur noch 15%, die danach schrittweise wieder geöffnet wurden. Nach dem Auftreten der ansteckenderen Omikron-Variante des Coronavirus im 1. Quartal 2022 gehen Experten von einem bevorstehenden Ende der Pandemie aus. Zu den erwartbaren langfristigen Folgen der Covid-19-Pandemie zählen unter anderem ein verändertes Konsumentenverhalten sowie Änderungen in der modernen Arbeitswelt, die sich auf die Immobilienlösungen der IMMOFINANZ auswirken könnten. Im Einzelhandel könnte dies von bewussterem Kaufverhalten bis hin zur Meidung öffentlicher Flächen und stärkerer Nutzung des Online-Handels reichen. Im Bürobereich könnte es durch vermehrtes Homeoffice zu Veränderungen in der Nachfrage nach Büroflächen kommen. Mit den kosteneffizienten Retail-Konzepten STOP SHOP und VIVO! sowie hochwertigen und innovativen Bürolösungen sieht der Vorstand die IMMOFINANZ auch für diese möglicherweise geänderten Rahmenbedingungen gut positioniert.

Makroökonomische Rahmenbedingungen (3)

Das Jahr 2021 war nach wie vor von der Covid-19-Pandemie dominiert, die in den ersten Monaten des Jahres wirtschaftliche Aktivitäten stark beeinträchtigte. Infolge des Impffortschritts kam es zu Lockerungsmaßnahmen und einer starken wirtschaftlichen Erholung. Getrieben von Aufholeffekten überstieg die Nachfrage bald das verfügbare Angebot. Probleme innerhalb der globalen Lieferketten in Kombination mit einer gestiegenen Nachfrage nach Energieträgern führten jedoch zu einem spürbaren Anstieg der Inflation. Die wirtschaftliche Erholung wirkte sich positiv auf das Einzelhandelsportfolio der IMMOFINANZ aus, die steigende Inflation führte allerdings zu einem Anstieg der Zinskurve am langen Ende. Mittelfristig beeinflusst die daraus resultierende steigende Renditeerwartung die Bewertung der Immobilien und führt so zu einem Abwertungsrisiko.

Einschätzungen zur geopolitischen Entwicklung der Situation um die Ukraine-Krise können derzeit noch nicht getroffen werden, aber es besteht das Risiko einer nachhaltig substantiellen Beeinflussung des wirtschaftlichen Erfolgs der IMMOFINANZ.

Rechtstreitigkeiten (4)

Die IMMOFINANZ konnte in den vergangenen Jahren zahlreiche Rechtstreitigkeiten über lange zurückliegende Fälle beilegen. Noch nicht abgeschlossen sind Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im abgelaufenen Jahr kam es zu keinen entscheidenden Änderungen im Verfahrenslauf.

Beteiligungen (5)

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. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 betrug der Buchwert der Beteiligung an der S IMMO EUR 363,6 Mio. Aufgrund des signifikant gestiegenen Börsenkurses der S IMMO-Aktie im 1. Quartal 2021 kam es zu einer Wertaufholung der Beteiligung. Der Buchwert der Beteiligung betrug zum 31. Dezember 2021 EUR 390,7 Mio. Die Beteiligung ist nicht fremdfinanziert.

Bewertungsrisiken (6)

Die Immobilienbewertung der IMMOFINANZ durch CBRE erfolgte heuer mit einem Fokus auf ESG-Aspekte. Zahlreiche Gesichtspunkte wie beispielsweise Risiken durch den Klimawandel wurden dabei ebenso beleuchtet wie der gesellschaftliche Mehrwert der Liegenschaften und die Einhaltung der Menschenrechte. Die IMMOFINANZ wird ihre Objekte an den Klimawandel anpassen, wofür Maßnahmen wie thermische Sanierungen, die Digitalisierung der Haustechnik und zahlreiche andere Schritte gesetzt werden. Aus Sicht der Risikobewertung wird damit Vermietungsrisiken wie Nachfrage- oder Mietrückgang vorgebeugt und Wertverlusten des Bestandsportfolios entgegengewirkt. Im Rahmen ihrer nachhaltigen Portfoliostrategie möchte die IMMOFINANZ für Objekte mit hohen ESG-Standards Aufwertungspotenzial schaffen. Darüber hinaus werden in den kommenden Jahren entsprechende Immobilien auch eine noch bessere Vermietungsperformance erzielen können.

IT-Risiken (7)

Die IMMOFINANZ verfolgt das Ziel, ihre Unternehmensabläufe bis hin zum Kunden zu digitalisieren. Mit diesem Vorhaben sind entsprechende Risiken verbunden, denen durch professionelles Projektmanagement entgegengewirkt wird. Die Umsetzung der Projekte im abgelaufenen Jahr erfolgte plangemäß. Die Themen Datenschutz und Cyber Security stellen Schwerpunkte der Risikobetrachtung dar. Die IMMOFINANZ begegnet ihnen nicht nur systemseitig, sondern legt auch einen besonderen Fokus auf die Schulung und das Training ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozessseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit gewährleisten zu können. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

Energieeffizienz (8)

Die Energieeffizienz von Immobilien der IMMOFINANZ ist für die Verbesserung der CO₂-Bilanz des Konzerns von entscheidender Bedeutung. Ziel der Gesellschaft ist es daher, entsprechendes Einsparungspotenzial zu heben und ihren Immobilienbestand mit einem Fokus auf gesteigerte Energieeffizienz und einem bestmöglichen Beitrag zum Klimaschutz kontinuierlich weiterzuentwickeln. Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 wurden definiert und befinden sich derzeit in Umsetzung. Erreicht werden soll dieses Ziel durch einen Ausstieg aus fossilen Energieträgern bei gleichzeitiger Elektrifizierung des Portfolios. Ergänzend dazu werden die Objekte hinsichtlich Eigenproduktion von Energie optimiert, um in den Gebäuden der IMMOFINANZ ein Höchstmaß an Energieautarkie zu erreichen. Durch diese Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung wird das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ nachhaltig ausgerichtet. Energieeffiziente Immobilien und Aktivitäten, die gemäß EU-Taxonomie „nachhaltig“ sind, bieten zahlreiche Chancen – etwa hinsichtlich Mieterzufriedenheit, Finanzierung, Positionierung am Kapitalmarkt und Beitrag zum Klimaschutz.

Klima- und Umweltrisiken (9)

Aufgrund des hohen Anteils des Immobiliensektors an den globalen Treibhausgasemissionen sieht sich die IMMOFINANZ dazu verpflichtet, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Daher wurde eine ambitionierte Netto-Null-Emissions-Strategie ausgearbeitet, mit deren Umsetzung bereits begonnen wurde. Dank des hohen Standardisierungsgrads ihres Einzelhandelsportfolios kann die IMMOFINANZ Maßnahmen in diesem Bereich besonders effizient umsetzen. Im Bürobereich sind aus dem bestehenden Maßnahmenkatalog die jeweils geeigneten Maßnahmen zu identifizieren und umzusetzen. Dank dieser Netto-Null-Emissions-Strategie können steigende Kosten aus der CO₂-Bepreisung und daraus entstehende nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Darüber hinaus können durch die Übererfüllung der gesetzlichen Vorgaben zusätzliche Wertsteigerungspotenziale des Bestandsportfolios generiert werden.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienstandorte der IMMOFINANZ wurde ein externes Klimaaudit durchgeführt. Aus den Ergebnissen werden für jedes einzelne Objekt gezielte Maßnahmen zur Risikomitigierung gesetzt. Dabei sind Elementarereignisse von den langfristigen Auswirkungen des Klimawandels zu unterscheiden. Elementarereignisse (Hochwasser, Waldbrand, steigender Meeresspiegel, Stürme und Erdbeben) wurden bereits in der Vergangenheit durch Maßnahmen der öffentlichen Hand berücksichtigt. Vorhandene Schutzmaßnahmen werden evaluiert und im Bedarfsfall Maßnahmen auf Objektebene geprüft bzw. das Risiko an die Behörden adressiert. Im Bereich der langfristigen Auswirkungen des Klimawandels (steigende Temperaturen und unregelmäßige Niederschläge) werden Maßnahmen auf Objektebene umgesetzt. Diese reichen von Anpassungen der Gebäudehülle oder Haustechnik bis hin zu Regenwasserspeicherung.

Portfoliorisiken (10)

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag per 31. Dezember 2021 mit 95,1% (31. Dezember 2020: 96,0%) unverändert auf hohem Niveau. Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 98,7% so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich kam es 2021 zu einem leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 90,6% (31. Dezember 2020: 93,7%), wobei der Rückgang seit Jahresbeginn überwiegend auf die Flächenreduktion eines von Covid-19 stark betroffenen Einzelmieters in Deutschland sowie auf Umgliederungen in Rumänien (größere Modernisierung sowie IFRS 5) zurückzuführen ist.

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 460,8 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 300,8 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2021 EUR 216,2 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 62,2 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2021 einen Buchwert von EUR 180,3 Mio. auf (31. Dezember 2020: EUR 191,8 Mio.).

H. Ausblick

Das zurückliegende Geschäftsjahr hat klar gezeigt, dass die von der IMMOFINANZ in der Pandemie gesetzten Maßnahmen richtig waren und der Konzern diese Krise deutlich gestärkt bewältigt hat. Obwohl die Märkte im 1. Halbjahr 2021 noch überwiegend unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen standen, hat die IMMOFINANZ im Gesamtjahr nicht nur signifikante Gewinnsteigerungen erzielt, sondern mit wichtigen Kennzahlen, wie etwa dem operativen Ergebnis und dem Vorsteuerergebnis, sogar das bereits sehr gute Vorkrisenniveau 2019 übertroffen.

Auch wenn aktuell die Infektionszahlen in einigen unserer Kernländer – allen voran Österreich – erneut steigen, werden seitens der Politik Lockerungsschritte gesetzt. Allgemein wird für die warme Jahreszeit ein deutliches Abflachen der Infektionskurven erwartet – ebenso dürfte es im Herbst/Winter zu erneuten Infektionswellen kommen. Auch können weitere Mutationen des Virus nicht ausgeschlossen werden.

Erwartetes Marktumfeld

Die Covid-19-Pandemie stellt somit für das Geschäftsjahr 2022 unverändert ein Risiko dar. Dennoch gingen Experten ursprünglich von sehr guten Wachstumsraten für die Volkswirtschaften unserer Kernländer aus (überwiegend zwischen 4% und 5% für das Jahr 2022). Der Ende Februar 2022 von Russland begonnene Krieg gegen die Ukraine dürfte diese Prognosen allerdings deutlich dämpfen. So könnte der Ukraine-Konflikt die globale Wirtschaftsordnung grundlegend verändern, schreibt der Internationale Währungsfonds (IWF) Mitte März. Neben kurzfristigen Folgen wie einer steigenden Inflation bei nachlassendem Wachstum seien

längerfristige Auswirkungen denkbar, wenn sich der Energiehandel verschiebt, Lieferketten verändern, Zahlungsnetzwerke zerfallen und Länder neu über ihre Währungsreserven nachdenken. Der IWF hat bereits signalisiert, seine bisherige Prognose für das globale Wirtschaftswachstum für das laufende Jahr zu senken.

Diese geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen sind somit ein erhöhter Unsicherheitsfaktor, und die daraus resultierenden Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden. Insgesamt sieht sich die IMMOFINANZ mit ihren flexiblen und krisenresilienten Immobilienprodukten auch für ein mit höheren Unsicherheiten behaftetes Umfeld gut positioniert.

Immobilienportfolio und Nachhaltigkeit

Vom Bestandsportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von rund EUR 4,5 Mrd. per 31. Dezember 2021 entfallen rund EUR 2,7 Mrd. oder 60% auf Büroimmobilien und rund EUR 1,8 Mrd. bzw. 40% auf Einzelhandelsobjekte.

In ihrer Portfoliostrategie setzt die IMMOFINANZ auf klar definierte Marken und innovative Immobilienlösungen: myhive für hochwertiges und flexibles Office mit Wohlfühlatmosphäre sowie die kosteneffizienten Retail-Marken STOP SHOP und VIVO!. Darüber hinaus werden wir unser Immobilienangebot um leistbares und nachhaltiges Wohnen erweitern. Unter der neu vorgestellten Marke On Top Living ist die Überbauung von eingeschobigen STOP SHOP Retail Parks und damit die Schaffung von preisgünstigem und ressourcenschonendem Wohnraum geplant. Damit erfüllen wir die Wohnbedürfnisse vieler Menschen und leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen Klimawandel, Bodenversiegelung und Wohnkostenexplosion. Mittelfristig sehen wir Potenzial für rund 12.000 smarte und klimafreundliche Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir unser Portfolio weiter auf bis zu EUR 6 Mrd. ausbauen. Im Bürobereich umfasst dies eine weitere Expansion mit myhive in den Hauptstädten unserer Kernländer. Mit den Retail Parks STOP SHOP planen wir bis 2024 ein Wachstum von aktuell 100 auf rund 140 Standorte. Der Länderfokus liegt dabei auf der Region Adriatic inklusive Italien und Kroatien, CEE sowie selektiv auch Westeuropa. Nachdem wir Ende 2021 mit dem Erwerb von mehr als 20 Grundstücken die Basis für die landesweite Etablierung unserer Marke STOP SHOP in Kroatien geschaffen haben, setzten wir im März 2022 mit dem Erwerb eines 33.000 m² großen Retail Parks in Udine den nächsten Schritt für die Erschließung des italienischen Wachstumsmarkts.

Darüber hinaus arbeiten wir im Rahmen unserer ambitionierten Netto-Null-Emissions-Strategie an einer weiteren Steigerung der nachhaltigen Gebäudequalität für unser Portfolio sowie an einer Verbesserung der Ressourceneffizienz. Klimaschutz und Nachhaltigkeit haben für die IMMOFINANZ höchste Priorität. Daher haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis 2040 in allen Unternehmensbereichen emissionsfrei zu werden. Unsere Strategie sieht eine Vielzahl von Maßnahmen vor: Mindestens 5% des Immobilienportfolios sollen jährlich einer umfassenden Energieeffizienzsanierung unterzogen werden, die Eigenproduktion von erneuerbaren Energien wird massiv ausgebaut und bei der externen Stromversorgung stellen wir auf grünen Strom um. Auf den Dächern der STOP SHOP Retail Parks, zum Beispiel, werden im Jahresverlauf weitere Photovoltaikanlagen installiert und neue Standorte ausschließlich mit Photovoltaik umgesetzt. Die derzeit sehr hohen Energiepreise sind ein zusätzlicher Ansporn, die klimaneutrale Solarenergiegewinnung so rasch wie möglich weiter auszubauen.

Wir sehen dies nicht nur als wichtigen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel, sondern gleichzeitig als große Chance und Wettbewerbsvorteil für die IMMOFINANZ. Das gilt auch für den Finanzierungsbereich. Aufgrund der massiv steigenden Nachfrage von Banken und Fremdkapitalinvestoren in Bezug auf nachhaltigkeitsorientierte Anlagen ermöglicht dies nicht nur eine rasche Expansion, sondern stärkt auch die Wettbewerbsposition der IMMOFINANZ.

Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ verfügt über eine sehr solide Kapital- und Finanzierungsstruktur. Darüber hinaus steht eine unbesicherte und wiederausnutzbare Kreditlinie über EUR 100,0 Mio. zur Verfügung.

Unser Ziel ist es weiterhin, an dieser konservativen Finanzpolitik festhalten: Dabei soll die Verschuldung gemessen am Netto-LTV auch mittelfristig unter 45% liegen und das Investment-Grade-Rating (BBB-, stabiler Ausblick) von S&P Global Ratings erhalten bleiben.

Das Umfeld für Neufinanzierungen und Refinanzierungen auf Immobilienebene wird unverändert als attraktiv eingestuft. Mit den im Geschäftsjahr 2020 und 2021 erfolgten Refinanzierungen wurde das Zinsniveau langfristig gesichert und das Fälligkeitsprofil erneut verbessert. Die IMMOFINANZ steht in laufenden Gesprächen mit ihren finanzierenden Banken hinsichtlich vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen zwecks weiterer Optimierung des Fälligkeitsprofils.

Damit ist die IMMOFINANZ für das weitere Wachstum sehr gut positioniert. Für das Gesamtjahr 2022 erwarten wir einen FFO 1 vor Steuern von mehr als EUR 135 Mio. – unter der Annahme moderater Covid-19-Einflüsse. Rund 70% des erwirtschafteten FFO 1 wollen wir als Dividende für das Geschäftsjahr 2022 an unsere Aktionäre ausschütten.

Es gilt allerdings zu berücksichtigen, dass die CPI Property Group (CPIPG) im März 2022 mit über 50% der Aktien beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ erlangt hat und damit ist ein Kontrollwechselereignis für bestehende Bankfinanzierungen sowie für die beiden Unternehmensanleihen mit Laufzeiten bis 2023 und 2027 ausgelöst worden. Dadurch wären finanzierende Banken berechtigt, ihre Kredite vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen, wenn sie dem Kontrollwechselereignis nicht zustimmen. Gläubiger der Anleihen haben die Möglichkeit, von ihrem Verkaufsrecht Gebrauch zu machen und können der Gesellschaft die Anleihen bis 25. April 2022 zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen andienen (Details zu den Kontrollwechselklauseln finden sich in den Angaben zum Kapital). Abhängig vom Volumen der bis 25. April ausgeübten Verkaufsrechte der Anleihegläubiger und dem Abfluss liquider Mittel durch nötige Rückführungen von Bankfinanzierungen kann somit kurzfristig zusätzlicher erheblicher Liquiditätsbedarf entstehen, bis die rückgeführten Anleihen und Bankfinanzierungen wieder neu aufgenommen und ersetzt worden sind. Dies wiederum kann Auswirkungen auf die Umsetzung des geplanten Portfoliowachstums sowie auf die weitere Kapitalmarkt-Guidance für das Geschäftsjahr 2022 haben.

Per 6. April 2022 machten Anleiheinhaber für ein Volumen von EUR 56,6 Mio. von ihrem Verkaufsrecht Gebrauch. Dies führt zu einem kurzfristigen Liquiditätsabfluss von insgesamt EUR 57,6 Mio. Hinsichtlich der Bankfinanzierungen gaben sämtliche Banken, wo erforderlich, Zustimmungserklärungen zum Kontrollwechselereignis ab. Diese Zustimmungserklärungen sind teilweise noch bedingt und von einem noch abzuschließenden Know-Your-Customer-Prozess abhängig. Die IMMOFINANZ hält es für wahrscheinlich, dass sämtliche Bedingungen hieraus erfüllt werden. Bisher wurden aufgrund des Kontrollwechselereignisses keine Bankfinanzierungen vorzeitig fällig gestellt.

Aufgrund des derzeit noch nicht final abschätzbaren gesamten Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft zur Rückführung von Bankfinanzierungen und Unternehmensanleihen wird der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 rechtzeitig im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung im Juli 2022 kommuniziert werden.

Hinsichtlich der Beteiligung an der S IMMO behält sich die IMMOFINANZ unverändert alle Optionen offen.

Übernahmeangebot der CPI Property Group

Gemäß Beteiligungsmeldung vom 4. März 2022 hält die CPI Property Group (CPIPG) 55,07% an der IMMOFINANZ. Die gesetzliche Nachfrist für das verpflichtende Übernahmeangebot an die Anleger der IMMOFINANZ läuft bis 28. Mai 2022. Die CPIPG kündigte in den Angebotsunterlagen an, künftige strategische Maßnahmen der IMMOFINANZ, unter Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie anderer Vorschriften und Regelungen, in enger Zusammenarbeit mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der IMMOFINANZ stark und nachhaltig beeinflussen zu wollen.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 8. April 2022 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 235 und 236 erläutert.

Wien, am 8. April 2022

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



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 2021, 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 2021 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 Erträge, Sonstige betriebliche Aufwendungen, Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens sowie Aufwendungen aus Finanzanlagen)

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 3.028 Mio und wurde im Geschäftsjahr um EUR 214 Mio zugeschrieben bzw. um EUR 5 Mio außerplanmäßig abgeschrieben. Der Buchwert der Ausleihungen an verbundene Unternehmen beträgt EUR 150 Mio. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 461 Mio und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 7 Mio wertberichtigt bzw. wurden Wertberichtigungen aus Vorjahren in Höhe von EUR 5 Mio aufgelöst.

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 Zuschreibungen sowie 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 19. Oktober 2021 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr gewählt und am 14. Juni 2021 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.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Nikolaus Schaffer.

Wien, am 8. April 2022

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer

Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

Finanzkalender 2022

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

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse

Impressum

Fotos: IMMOFINANZ AG, Bernd Preiml (Porträts Vorstand), Goodstudio, Christian Stemper, APA-Fotoservice/Pacewicz, Wojciech Pacewicz, foto-agent.at, zoomvp.at, alesvegricht.cz, mlv.sk, Klaus Vyhnaek, staudinger-franke, Fotabanana, Pawel Baczewski, Stephan Huger-Wiedner, Bertalan Soos

Konzept und Gestaltung: Male Huber Friends GmbH und Rosebud, inhouse produziert mit firesys GmbH

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