

# Doing Business Together



– **IMMOFINANZ** –  
**GROUP**  
Jahresfinanzbericht 2022

# Doing Business Together



# Inhalt

## Corporate Governance

Bericht des Aufsichtsrats .....	3
Corporate-Governance-Bericht .....	6

## Konzernlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte .....	15
Portfoliobericht .....	22
Immobilienbewertung .....	36
Finanzierung .....	38
Geschäftsentwicklung .....	44
EPRA-Finanzkennzahlen .....	48
Risikobericht .....	55
Angaben zum Kapital .....	61
Freiwillige konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung .....	65
Forschung & Entwicklung .....	142
Ausblick .....	142

## Konzernabschluss

Konzernbilanz .....	146
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	147
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	148
Konzern-Geldflussrechnung .....	149
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	150
Konzernanhang .....	152
Bestätigungsvermerk .....	242
Erklärung des Vorstands .....	249

## Einzelabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022 .....	251
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 .....	253
Anhang .....	254
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB .....	267
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 .....	268
Bestätigungsvermerk .....	283

Impressum .....	287
-----------------	-----

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Die IMMOFINANZ blickt auf ein ereignisreiches Jahr zurück. Sowohl weltpolitisch als auch gesamtwirtschaftlich taten sich neue Herausforderungen auf. Hatte sich anfangs noch eine deutliche Erholung unserer Region nach der Covid-19-Pandemie abgezeichnet, dämpften Russlands Angriff auf die Ukraine, die Verwerfungen an den Energiemärkten sowie Probleme in den internationalen Lieferketten den Wirtschaftsaufschwung. Darüber hinaus prägten hohe Inflationsraten und steigende Zinsen das Geschehen. In diesem herausfordernden Umfeld erwirtschaftete die IMMOFINANZ dennoch solide Ergebnisse. Diese Entwicklung wurde von einer klaren Portfoliostrategie mit etablierten Marken, dem flexiblen Immobilienangebot mit starker Kundenorientierung, unserer konservativen finanziellen Aufstellung und dem hervorragenden Arbeiterteam unterstützt.

Das Geschäftsjahr 2022 war auch von Veränderungen in unserer Aktionärsstruktur und in unseren Gremien gekennzeichnet. Die IMMOFINANZ hat mit der CPI Property Group (CPIPG) nunmehr einen großen, stabilen und langfristig orientierten Kernaktionär und ist damit Teil eines sehr großen und erfolgreichen Qualitätsimmobilienanbieters mit langjähriger Expertise in Zentral- und Osteuropa. Darüber hinaus konnte die IMMOFINANZ kurz vor Jahresende ihren Anteil an der S IMMO auf knapp über 50% aufstocken und damit ein langfristig strategisches Ziel umsetzen. Gemeinsam mit der S IMMO und mit Unterstützung der CPIPG werden nun Synergien und Effizienzsteigerungen identifiziert, die die Transparenz und die Rentabilität für alle Stakeholder verbessern sollen.

### 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, das Markt- und Finanzierungsumfeld, die Entwicklungen auf den Immobilien- und Kapitalmärkten und in den Kernländern der IMMOFINANZ sowie über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens und kam damit seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach.

Im Jahr 2022 fanden insgesamt 13 Aufsichtsratssitzungen mit einer Gesamtpräsenz der Kapitalvertreter von 94% statt. Darüber hinaus gab es fünf Ausschusssitzungen mit einer Gesamtpräsenz von 96%. Eine detaillierte Übersicht der individuellen Präsenzen sowie der Ausschüsse ist dem Corporate-Governance-Bericht ab Seite 6 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.

## Schwerpunkte unserer Arbeit

Zu Beginn des Jahres setzte sich der Aufsichtsrat intensiv mit den Übernahmeangeboten für die IMMOFINANZ bzw. der Nachbesserung des Angebots seitens der CPIPG auseinander und veröffentlichte umfangreiche Äußerungen dazu. Zusammenfassend begrüßte das Gremium jedes Interesse von Kapitalmarktteilnehmern am Erwerb von Beteiligungspapieren an der IMMOFINANZ und wertete dies als positives Signal für die wertvolle Arbeit des Managements und der Mitarbeiter des Konzerns in den vergangenen Jahren. In seiner Stellungnahme vom 25. Jänner 2022 kam der Aufsichtsrat dennoch zum Schluss, dass die angebotene Gegenleistung von EUR 23,00 (cum Dividende) nicht angemessen war und nicht den tatsächlichen Unternehmenswert sowie das wertschöpfende Wachstumspotenzial der IMMOFINANZ widerspiegelte. In der ergänzenden Äußerung vom 15. Februar 2022 wurde nach Abwägung sämtlicher relevanter Gesichtspunkte und im Einklang mit dem Vorstand von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des nachgebesserten Angebots der CPIPG abgesehen. Kurz darauf kam es zum Ausbruch des kriegerischen Angriffs Russlands auf die Ukraine und den daraus resultierenden Verwerfungen auf den Kapital- und Energiemärkten.

Nach Beendigung des Übernahmeangebots hält die CPIPG seit Ende Mai 2022 rund 76,9% an der IMMOFINANZ und kündigte an, ein langfristiger, aktiver Aktionär zu sein und die Entwicklung und das Wachstum der IMMOFINANZ zu unterstützen.

Nach der mehrheitlichen Übernahme stellte die IMMOFINANZ zur Jahresmitte eine aktualisierte Geschäftsstrategie mit starkem Fokus auf Retail-Immobilien und myhive-Office-Lösungen vor. Im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements sollen dabei Immobilien im Wert von rund EUR 1 Mrd. verkauft und die Erlöse in höherrentierende Assets investiert werden. Weitere Schwerpunkte unserer Arbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr umfassten daher die Beschäftigung mit strategiekonformen Verkäufen und Ankäufen. So wurden etwa Büroimmobilien in Wien und Warschau profitabel an lokale Mitbewerber abgegeben und mit dem Erwerb eines voll vermieteten Retail-Portfolios von der CPIPG die führende Marktposition der IMMOFINANZ in Europa weiter gestärkt.

## Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat kam es infolge der Übernahme zu Änderungen. So stellten die Aufsichtsratsmitglieder Bettina Breiteneder, Sven Bienert, Michael Mendel und Dorothee Deuring ihre Mandate zur Verfügung und legten ihre Funktionen mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. März 2022 nieder. In dieser Hauptversammlung wurden auf Vorschlag der CPIPG Martin Němeček und ich in den Aufsichtsrat gewählt. Als Vorsitzende des Aufsichtsrats freut es mich besonders, die IMMOFINANZ seither in der laufenden Umsetzung hoher Nachhaltigkeits- und Governance-Standards zu unterstützen.

Stefan Gütter legte sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 15. Juli nieder. Auf Vorschlag der CPIPG wurde in der ordentlichen Hauptversammlung im Juli Martin Matula in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Kapitalvertreter im Aufsichtsrat setzen sich somit aus Martin Němeček (stellvertretender Vorsitzender), Gayatri Narayan, Martin Matula und mir als Vorsitzende zusammen. Von Arbeitnehmerseite wird das Gremium durch Philipp Obermair und Werner Ertelthaler ergänzt, mit denen wir eine sehr gute Zusammenarbeit pflegen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich bei den aus dem Gremium ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre professionelle Arbeit und Unterstützung der IMMOFINANZ.

## Veränderungen im Vorstand

Mit Wirkung zum 1. Mai 2022 bestellte der Aufsichtsrat Radka Doehring zum Mitglied des Vorstands. Mit ihr haben wir eine erstklassige Managerin gewonnen, die über langjährige und internationale Expertise im Finanzbereich, in Transformationsprozessen, der Digitalisierung und Unternehmensführung verfügt.

Dietmar Reindl und Stefan Schönauer einigten sich mit dem Aufsichtsrat auf die Beendigung ihrer Vorstandsverträge mit 8. Juni 2022. Dies erfolgte im Zusammenhang mit dem durch die Übernahme ausgelösten Kontrollwechselereignis in ihren Vorstandsverträgen. Beide Herren standen dem Unternehmen noch bis Ende Dezember 2022 als Berater des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Verfügung. Wir danken ihnen für ihre wichtige und langjährige Rolle bei der Neupositionierung der IMMOFINANZ als erfolgreicher Gewerbeimmobilien-Spezialist in ihren Märkten.

### **Feststellung des Jahresabschlusses 2022**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 31. Dezember 2022 samt Lagebericht sowie der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 12. Juli 2022 bestellten Abschlussprüfer, der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (Seiten 242–248).

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, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 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 bei Radka Doebling und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihr außerordentliches Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr bedanken. Auch in einem herausfordernden Umfeld wurden die Position als Marktführer bei Fachmarktzentren in Europa und die Vorreiterrolle bei flexiblen Bürolösungen weiter ausgebaut.

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

Wien, am 30. März 2023



Miroslava Greštiaková  
Vorsitzende des Aufsichtsrats



# 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 2022 – ausgenommen der nachfolgenden temporären Abweichung – vollumfänglich eingehalten.

### Abweichungen von C-Regel 16

Gemäß C-Regel 16 hat der Vorstand einen Vorsitzenden. Der Vorstand setzte sich bis 1. Mai 2022 aus Dietmar Reindl und Stefan Schönauer zusammen. Mit 1. Mai 2022 wurde Radka Doehring als Vorstandsmitglied bestellt. Bis zum Ausscheiden von Dietmar Reindl und Stefan Schönauer mit 8. Juni 2022 gab es keinen Vorstandsvorsitzenden. Der Aufsichtsrat befand die Bestellung eines Vorstandsvorsitzenden als nicht erforderlich.

Weiters besteht der Vorstand gemäß C-Regel 16 aus mehreren Personen. Seit 8. Juni 2022 ist Radka Doehring Alleinvorstand. Der Aufsichtsrat befindet die Bestellung weiterer Vorstandsmitglieder aufgrund der Einbindung der Gesellschaft in den Konzern der CPI Property Group S.A. (CPIPG) als nicht erforderlich. Der Personal- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats evaluiert in Abwägung der bestehenden Interessen der IMMOFINANZ, der Kompetenzprofile und der aktuellen Konstellationen regelmäßig die Möglichkeit zur Bestellung weiterer Personen zu Mitgliedern des Vorstands.

## 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 2023 auf der Website der IMMOFINANZ AG (<https://immofinanz.com>) sowie auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance ([www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)) abrufbar.

## Der Vorstand



### **Radka Doehring, MBA, MSc, Vorstand**

- Mitglied des Vorstands seit 1.5.2022
- Bestellt bis 30.4.2025
- Geboren 1966

Als Alleinvorstand ist Radka Doehring für sämtliche Unternehmensbereiche zuständig. Sie fungiert zudem als Geschäftsführerin des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA.

## Ende der Funktionsperiode 2022

### **Mag. Dietmar Reindl, Mitglied des Vorstands**

- Mitglied des Vorstands bis 8.6.2022
- Geboren 1969

Dietmar Reindl legte im Zusammenhang mit dem Kontrollwechselereignis (Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung durch die CPIPG) seine Funktion als Vorstand per 8. Juni 2022 zurück.

Seine Verantwortungsbereiche wurden von Radka Doehring übernommen.

### **Mag. Stefan Schönauer, Bakk., Mitglied des Vorstands**

- Mitglied des Vorstands bis 8.6.2022
- Geboren 1979

Stefan Schönauer legte im Zusammenhang mit dem Kontrollwechselereignis (Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung durch die CPIPG) seine Funktion als Vorstand per 8. Juni 2022 zurück.

Seine Verantwortungsbereiche wurden von Radka Doehring übernommen.



## Der Aufsichtsrat


**Miroslava Greštiaková,**  
**Vorsitzende des**  
**Aufsichtsrats seit**  
**31. März 2022**

- Erstbestellung 2022
- Ende der Funktionsperiode 2024<sup>1</sup>
- Geboren 1980

**Erfahrung:** umfangreiche Management-  
erfahrung in den Bereichen Legal,  
Compliance und Datenschutz

**Weitere Mandate:** keine


**Martin Němeček,**  
**stellvertretender**  
**Vorsitzender des**  
**Aufsichtsrats seit**  
**31. März 2022**

- Erstbestellung 2022
- Ende der Funktionsperiode 2025<sup>2</sup>
- Geboren 1975

**Erfahrung:** umfangreiche und langjäh-  
rige Expertise in den Bereichen Real  
Estate, Legal, M&A und Transaktionen,  
Unternehmensstrategie sowie als CEO

**Weitere Mandate:**  
CEO der CPIPG  
S IMMO AG: stellvertretender Vorsitzen-  
der des Aufsichtsrats


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

- Erstbestellung 2021
- Ende der Funktionsperiode 2025<sup>2</sup>
- Geboren 1986

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

**Weitere Mandate:** keine


**Martin Matula,**  
**Mitglied des Aufsichtsrats**  
**seit**  
**16. Juli 2022**

- Erstbestellung 2022
- Ende der Funktionsperiode 2024<sup>2</sup>
- Geboren 1980

**Erfahrung:** umfangreiche Expertise in  
den Bereichen Legal und Real Estate

**Weitere Mandate:** keine


**Werner Ertelthaler,**  
**Mitglied des Aufsichtsrats**

- Erstbestellung 2021
- Geboren 1987

**Erfahrung:** in der IMMOFINANZ aktuell  
als System Specialist Consolidation tätig

Delegierter des Betriebsrats der  
IMMOFINANZ

Als Arbeitnehmervertreter auf unbe-  
stimmte Dauer entsendet


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

- Erstbestellung 2014
- Geboren 1979

**Erfahrung:** in der IMMOFINANZ aktuell  
als Risiko-, Prozess- und Research-  
Manager sowie vormals als Senior Control-  
ler tätig

Delegierter des Betriebsrats der  
IMMOFINANZ

Als Arbeitnehmervertreter auf unbe-  
stimmte Dauer entsendet

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

<sup>2</sup> Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt (32. o. HV 2025)

## Ende der Funktionsperiode 2022

### Mag. Bettina Breiteneder, Vorsitzende des Aufsichtsrats bis 31. März 2022

- Erstbestellung 2019
- Ende der Funktionsperiode 2023<sup>1</sup>
- Geboren 1970

**Erfahrung:** langjährige Management-erfahrung in den Bereichen Real Estate, als CEO, in Aufsichtsratsagenden, Finance, Accounting/Audit, Corporate Governance, Capital Market, Human Resources sowie Insurance

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

### Prof. Dr. Sven Bienert, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31. März 2022

- Erstbestellung 2019
- Ende der Funktionsperiode 2023<sup>1</sup>
- Geboren 1973

**Erfahrung:** umfangreiche Expertise in den Bereichen Real Estate, als CEO, in Aufsichtsratsagenden, ESG, Finance, Accounting/Audit, Corporate Governance sowie Human Resources

Sven Bienert legte sein Mandat mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. März 2022 nieder.<sup>3</sup>

### Dkfm. Michael Mendel, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31. März 2022

- Erstbestellung 2021
- Ende der Funktionsperiode 2024<sup>2</sup>
- Geboren 1957

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

Michael Mendel legte sein Mandat mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. März 2022 nieder.<sup>3</sup>

### Dorothee Deuring, MSc, Mitglied des Aufsichtsrats bis 31. März 2022

- Erstbestellung 2021
- Ende der Funktionsperiode 2024<sup>2</sup>
- Geboren 1968

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

Dorothee Deuring legte ihr Mandat mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. März 2022 nieder.<sup>3</sup>

### Mag. Stefan Gütter, Mitglied des Aufsichtsrats bis 15. Juli 2022

- Erstbestellung 2021
- Ende der Funktionsperiode 2024<sup>2</sup>
- Geboren 1968

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

Stefan Gütter legte sein Mandat mit Ablauf des 15. Juli 2022 nieder.<sup>3</sup>

### Mag. Rita Macskasi- Temesvary, Mitglied des Aufsichtsrats bis 31. März 2022

- Erstbestellung 2021
- Geboren 1985

**Erfahrung:** in der IMMOFINANZ aktuell als Development-Managerin tätig

Delegierte des Betriebsrats der IMMOFINANZ

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

<sup>2</sup> Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt (32. o. HV 2025)

<sup>3</sup> Weitere Einzelheiten sind dem Bericht des Aufsichtsrats zu entnehmen.

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

<b>Prüfungs- und Bewertungsausschuss</b>	<b>Strategie- und ESG-Ausschuss</b>	<b>Personal- und Nominierungsausschuss</b>
<b>Dorothee Deuring</b> , Vorsitzende (bis 31. März 2022), Finanzexpertin	<b>Sven Bienert</b> , Vorsitzender (bis 31. März 2022)	<b>Bettina Breiteneder</b> , Vorsitzende (bis 31. März 2022)
<b>Stefan Gütter</b> , Stellvertreter (bis 15. Juli 2022), Finanzexperte	<b>Bettina Breiteneder</b> , Stellvertreterin (bis 31. März 2022)	<b>Sven Bienert</b> , Stellvertreter (bis 31. März 2022)
<b>Sven Bienert</b> (bis 31. März 2022)	<b>Dorothee Deuring</b> (bis 31. März 2022)	<b>Gayatri Narayan</b> , Vorsitzende (ab 31. März 2022)
<b>Michael Mendel</b> (bis 31. März 2022), Finanzexperte	<b>Michael Mendel</b> (bis 31. März 2022)	<b>Michael Mendel</b> (bis 31. März 2022)
<b>Martin Němeček</b> , Vorsitzender (ab 31. März 2022), Finanzexperte	<b>Stefan Gütter</b> , Vorsitzender (von 31. März bis 15. Juli 2022)	<b>Stefan Gütter</b> , Stellvertreter (von 31. März bis 15. Juli 2022)
<b>Gayatri Narayan</b> (ab 31. März 2022), Finanzexpertin	<b>Gayatri Narayan</b> (ab 31. März 2022)	<b>Martin Matula</b> , Stellvertreter (ab 15. Juli 2022)
<b>Martin Matula</b> , Stellvertreter (ab 15. Juli 2022)	<b>Martin Němeček</b> (ab 31. März 2022)	<b>Martin Němeček</b> (ab 31. März 2022)
<b>Philipp Obermair</b>	<b>Martin Matula</b> , Vorsitzender (ab 15. Juli 2022)	
<b>Werner Ertelthaler</b>	<b>Miroslava Greštiaková</b> , Stellvertreterin (ab 31. März 2022)	
	<b>Philipp Obermair</b>	

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 2022 aus fünf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern (Kapitalvertretern) und drei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern zusammen. Die Kapitalvertreter Bettina Breiteneder, Sven Bienert und Michael Mendel legten mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. März 2022 ihre Funktion zurück. In dieser Hauptversammlung wurde die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats innerhalb der satzungsmäßigen Grenzen von sechs auf vier Mitglieder reduziert. Stefan Gütter legte seine Funktion mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Juli 2022 mit Wirksamkeit zum 15. Juli 2022 nieder. Der Aufsichtsrat bestand zum Abschlussstichtag aus vier Kapitalvertretern und zwei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2022 fanden 13 Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Die Präsenz der Kapitalvertreter lag bei 94,2%. Zusammen mit den fünf Sitzungen der einzelnen Ausschüsse betrug die Gesamtpräsenz 96,5%.

Name	Mitglied seit	Sitzungen (Plenum)	Prüfungs- und Bewertungsausschuss		Strategie- und ESG-Ausschuss		Personal- und Nominierungsausschuss		Gesamtpräsenz	Gesamtpräsenz in %
			in %		in %		in %			
<b>Sitzungen/Jahr</b>		<b>13</b>		<b>4</b>			<b>1</b>		<b>18</b>	
<b>Bettina Breiteneder,</b> Vorsitzende (bis 31. März 2022)	2019	5/5	100						5	100
<b>Sven Bienert,</b> Stellvertreter (bis 31. März 2022)	2019	5/5	100	1/1	100				6	100
<b>Dorothee Deuring</b> (bis 31. März 2022)	2021	4/5	80	1/1	100				5	83
<b>Gayatri Narayan</b>	2021	12/13	92	2/3	67		1/1	100	15	88
<b>Michael Mendel,</b> Stellvertreter (bis 31. März 2022)	2021	5/5	100	1/1	100				6	100
<b>Stefan Gütter</b> (bis 15. Juli 2022)	2021	10/10	100	2/2	100		1/1	100	13	100
<b>Miroslava Greštiaková,</b> Vorsitzende (ab 31. März 2022)	2022	8/8	100						8	100
<b>Martin Němeček,</b> Stellvertreter (ab 31. März 2022)	2022	6/8	75	3/3	100		1/1	100	10	83
<b>Martin Matula</b> (ab 15. Juli 2022)	2022	3/3	100	2/2	100				5	100
<b>Durchschnittliche Sitzungsteilnahme</b>		<b>58/62</b>	<b>94</b>	<b>12/13</b>	<b>92</b>		<b>3/3</b>	<b>100</b>	<b>73/78</b>	<b>94</b>

### 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. Martin Němeček übernahm am 31. März 2022 den Vorsitz im Prüfungs- und Bewertungsausschuss von Dorothee Deuring, die aus dem Aufsichtsrat ausschied. Martin Němeček und Gayatri Narayan 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 2022 tagte der Prüfungs- und Bewertungsausschuss viermal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter im Ausschuss belief sich auf 95%.

### 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. Die Aufgaben wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufsichtsrat wahrgenommen.

### Personal- und Nominierungsausschuss

Der Personal- und Nominierungsausschuss erstattet Vorschläge an den Aufsichtsrat zur Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats und ist für die Vergütung der Vorstandsmitglieder und deren Anstellungsverträge verantwortlich. Des Weiteren überprüft der Ausschuss die Vergütungspolitik für den Vorstand in regelmäßigen Abständen. Dem Personal- und Nominierungsausschuss als Vergütungsausschuss gehört Gayatri Narayan als Vorsitzende sowie mindestens ein Mitglied an, das über Kenntnisse und Erfahrung im Bereich der Vergütungspolitik verfügt. Im Geschäftsjahr 2022 tagte der Ausschuss einmal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter belief sich auf 100%.

### Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

Die von der CPI Property Group für die außerordentliche und ordentliche Hauptversammlung 2022 vorgeschlagenen Kandidaten zu Wahl in den Aufsichtsrat verfügen über umfangreiche und internationale Expertise in den Bereich Immobilien, Legal, Governance, Transaktionen und Finance. So wurde sichergestellt, dass der Aufsichtsrat stets über die notwendige, breitgefächerte Expertise verfügt, um die Aufgaben im Unternehmens- und Aktionärsinteresse optimal erfüllen zu können.

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/Bereitsleitung	Compliance/Rechtswesen	Personalwesen	Buchhaltung/Rechnungsprüfung	Marketing	Digitales/Nachhaltigkeit	Aufsichtsratsmitglied		Governance (Unternehmen)
Bettina Breiteneder	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Sven Bienert	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Michael Mendel	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Dorothee Deuring	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Gayatri Narayan	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Stefan Gütter	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Miroslava Greštiaková (Vorsitz)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Martin Němeček	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Martin Matula	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE

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

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.

### Aktienbesitz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder per 31. Dezember 2022

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
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.

Es bestehen 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:

- 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 Teilnehmer oder Angestellter der beauftragten Prüfungsgesellschaft.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied bei einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ Aufsichtsrat ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährtin, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Im Sinne der C-Regel 54 des Österreichischen Corporate Governance Kodex gelten Miroslava Greštiaková und Gayatri Narayan als Streubesitzvertreter im Aufsichtsrat. Die beiden genannten Aufsichtsratsmitglieder sind weder Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10%, noch vertreten sie die Interessen von Anteilseignern mit einer Beteiligung von mehr als 10%.

### **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 2022 waren in Führungspositionen 27,5% (2021: 33,9%) Frauen tätig. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug 57,1% (2021: 61,4%). Der Alleinvorstand ist eine Frau. Den Vorsitz im Aufsichtsrat führt Miroslava Greštiaková, ein weiteres Mitglied ist Gayatri Narayan, womit der weibliche Anteil der Kapitalvertreter unverändert hohe 50% (2021: 50%) bzw. des Gesamtaufwandsrats 33% (2021: 44%) beträgt. Innerhalb der IMMOFINANZ nahmen Frauen sowohl in zentralen Unternehmensfunktionen als auch in der Besetzung des Ländermanagements leitende Funktionen ein.

Bislang wurden keine zusätzlichen 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 des Österreichischen Corporate Governance Kodex genannte Internationalität bei Aufsichtsratsmitgliedern für wichtig. Dementsprechend werden die genannten Aspekte bei konkreten Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen gewürdigt und berücksichtigt. Die Gesellschaft hält es jedoch nicht für zweckmäßig und zielführend, sich an ein Diversitätskonzept mit abstrakt definierten Zielen für Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen zu binden.

### **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 (<https://immofinanz.com>) eingesehen werden kann. Die Evaluierung des Corporate-Governance-Berichts für das Jahr 2022 ergab keine Beanstandungen.

Wien, am 30. März 2023

Der Vorstand



Radka Doehring



# Konzernlagebericht

## Allgemeine Angaben

Die IMMOFINANZ AG ist das oberste Mutterunternehmen der IMMOFINANZ Gruppe. Nachdem die IMMOFINANZ Ende Dezember 2022 ihren Anteil an der S IMMO AG auf 50% plus eine Aktie erhöht hat, wird die S IMMO im vorliegenden Konzernabschluss vollkonsolidiert. Für Angaben, die die IMMOFINANZ inklusive S IMMO betreffen, findet die Bezeichnung „IMMOFINANZ Group“ Anwendung, wobei per 31. Dezember 2022 Vermögenswerte und Schulden der S IMMO berücksichtigt wurden, Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung allerdings noch nicht. Angaben exklusive S IMMO sind als „IMMOFINANZ“ gekennzeichnet.

IMMOFINANZ und S IMMO haben komplementäre Portfolios und sind beide in folgenden Ländern präsent: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Kroatien. Die IMMOFINANZ ist zusätzlich noch in Polen, Serbien, Slowenien und Italien tätig. Sowohl das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ als auch jenes der S IMMO besteht überwiegend aus Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel, darüber hinaus besitzt die S IMMO Hotels und Wohnimmobilien.

## Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte der IMMOFINANZ Group

Nachfolgend werden die wichtigsten volkswirtschaftlichen Indikatoren für die Kernmärkte der IMMOFINANZ Group dargestellt. Sie umfassen das Wirtschaftswachstum, die Inflationsrate sowie die Arbeitslosenquote auf Grundlage der im Februar 2023 publizierten Winterprognose der Europäischen Kommission und aktueller Eurostat- bzw. OECD-Zahlen. Anschließend wird die Entwicklung in den jeweiligen Immobilienmarkt-Segmenten, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist, zusammengefasst. Als Quellen wurden dazu Marktberichte von BNP Paribas, CBRE, JLL, Savills und EHL herangezogen (Daten per Ende Q3 bzw. Q4 2022).

Nach einem robusten Wachstum in der ersten Jahreshälfte 2022 ließ die Wachstumsdynamik im 3. Quartal nach. Dennoch konnte die Wirtschaft der Europäischen Union den von etlichen Experten für das 4. Quartal erwarteten Konjunkturrückgang abwenden. Die jährliche Wachstumsrate für 2022 wird seitens der EU-Kommission sowohl für die EU als auch für den Euroraum auf 3,5% geschätzt. Der Krieg in der Ukraine und dessen weitere Folgen für die Wirtschaft, anhaltende Bedenken hinsichtlich möglicher Störungen der Energieversorgung und der hohe Preisdruck werden im Verbund mit steigenden Finanzierungskosten und einer Abschwächung des weltweiten Wirtschaftswachstums die Konjunktur im Euroraum im 1. Halbjahr 2023 voraussichtlich weiter belasten. Ein Rückgang der Wirtschaftstätigkeit dürfte gleichwohl von relativ kurzer Dauer sein und laut Experten aus heutiger Sicht ein Abgleiten in die vollständige Rezession vermieden werden können. Begrenzt würde er durch die anhaltende Widerstandsfähigkeit der Arbeitsmärkte, die hohe Ersparnisbildung der Privathaushalte während der Coronapandemie sowie zusätzliche kurzfristige finanzpolitische Maßnahmen mit dem Ziel, die Auswirkungen der höheren Energiepreise auf Verbraucher und Unternehmen abzufedern. Die EU-Kommission erwartet, dass sich das Wirtschaftswachstum im Euroraum ab der zweiten Jahreshälfte 2023 allmählich erholen wird, sofern die allgemeinen Unsicherheiten abnehmen, der Energiemarkt zu einem Gleichgewicht zurückfindet, die Lieferengpässe schwinden und die Real-

einkommen wieder steigen. Den gesamtwirtschaftlichen Euroraum-Projektionen von Fachleuten des Eurosystems vom Dezember 2022 zufolge wird sich das jährliche Wachstum des realen BIP 2022 auf 3,4%, 2023 auf 0,5%, 2024 auf 1,9% und 2025 auf 1,8% belaufen.

Das Transaktionsvolumen im europäischen Immobilienmarkt sank 2022 um rund 18% auf EUR 305,2 Mrd. (2021: EUR 371 Mrd.). Mit einem Minus von 58% war der Rückgang im 4. Quartal am stärksten. Die Gründe dafür lagen in den steigenden Finanzierungskosten und im starken Vergleichsquartal Q4 2021. Für 2023 werden Preisadjustierungen nach unten erwartet und nach Rückgang der Inflation auch eine deutliche Erholung des Transaktionsvolumens. Unter den europäischen Top-7-Nationen verzeichneten Schweden mit -52% und Deutschland mit -41% die stärksten Rückgänge im 4. Quartal. Innerhalb der Assetklassen stachen Einzelhandelsimmobilien positiv hervor. Sie verbuchten einen Volumenzuwachs in Höhe von 20% auf EUR 43,2 Mrd. Der Bürobereich verzeichnete einen Rückgang um 15% auf EUR 96,1 Mrd. Der stärkste Nachfragerückgang entfiel auf Wohnimmobilien mit einem Minus von rund 46% auf EUR 59,7 Mrd.

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

## Österreich

Österreich startete 2022 mit einer wirtschaftlich starken ersten Jahreshälfte, verzeichnete im 2. Halbjahr aber nachlassende Dynamik. Auf Jahressicht lag das Wirtschaftswachstum des Landes bei 4,8%. Für 2023 rechnen Experten mit einer Abschwächung des Wachstums auf 0,5%, für 2024 werden 1,4% erwartet. Getrieben von steigenden Energiepreisen erreichte die Inflation in Österreich mit 8,6% ein sehr hohes Niveau (2021: 3,8%). In den kommenden beiden Jahren sollte die Teuerung leicht sinken: im Jahr 2023 auf 6,6% und im Jahr 2024 auf 3,6%. Die Arbeitslosigkeit lag Ende Dezember 2022 bei 5,0% und war damit geringfügig höher als im Vorjahr (2021: 4,9%). Ähnliche Zuwächse werden auch für die kommenden Jahre prognostiziert (2023: 5,2% und 2024: 5,3%).

Mit EUR 4,0 Mrd. (2021: EUR 4,6 Mrd.) sank das Transaktionsvolumen im österreichischen Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr um rund 12%. Generiert wurde dieses Umsatzvolumen vor allem in den Bereichen Wohnen und Büro. Die Spitzenrenditen von Büros stiegen vor dem Hintergrund der Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank zum Jahresende auf 3,5% (2021: 3,2%).

### BÜRO

Wien verfügte Ende 2022 über moderne Büroflächen von 11,6 Mio. m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 171.000 m<sup>2</sup> (2021: 169.000 m<sup>2</sup>) verzeichnete der Wiener Büromarkt bei den vermieteten Flächen einen geringfügigen Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr. Dank nach wie vor geringer Fertigstellungen von 126.000 m<sup>2</sup> (2021: 73.000 m<sup>2</sup>) sank die Leerstandquote im Vergleich zum Vorjahr weiter leicht auf 3,9% (2021: 4,3%). Die Spitzenmieten stiegen geringfügig auf EUR 27,0/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmieten lagen zwischen EUR 14,0 und EUR 19,0/m<sup>2</sup>/Monat.

### EINZELHANDEL

Die Einzelhandelsflächen in Österreich beliefen sich zum Jahresende 2022 auf 9,8 Mio. m<sup>2</sup>. Von der im Jahresverlauf deutlich spürbaren hohen Inflation profitierten im Einzelhandel vor allem Diskontkonzepte. Insofern erwiesen sich die Fachmarktzentren ein weiteres Mal als resilient: Die Spitzenmieten lagen unverändert bei EUR 15,0/m<sup>2</sup>/Monat und die Spitzenrenditen bei 5,0% (2021: 5,0%).

## Deutschland

Die Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahresverlauf 2022 wurde vor allem vom privaten Konsum gestützt, während die für Deutschland wichtige Exportwirtschaft zunehmend unter den makroökonomischen Rahmenbedingungen litt. So wuchs das deutsche BIP 2022 um 1,8% (2021: 1,4%). 2023 dürften vor allem die Energiepreise sowie die Erholung der Industrie für die Entwicklung des Wachstums entscheidend sein. Experten prognostizieren ein schwaches Wachstum im Ausmaß von 0,2% für das laufende Jahr, bevor das BIP 2024 mit einem Plus von 1,3% wieder auf Wachstumskurs umschlagen dürfte. Im Dezember 2022 lag die Inflation aufgrund stark steigender Energiepreise bei 9,6% (2021: 5,7%). 2023 soll sie auf 6,3% sinken und 2024 2,4% erreichen. Der deutsche Arbeitsmarkt setzte seine positive Entwicklung unterdessen fort: Zum Jahresende lag die Arbeitslosenquote nur noch bei 2,9% (2021: 3,2%). Für die beiden kommenden Jahre 2023 und 2024 wird mit einem Anstieg auf jeweils 3,5% gerechnet.

Mit einem Volumen von EUR 54,1 Mrd. (2021: EUR 64,1 Mrd.) verzeichnete der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt einen Rückgang um knapp 16% im Vergleich zum Vorjahr. Den größten Umsatzanteil erzielten Büroimmobilien mit rund 41% bzw. EUR 22,3 Mrd., gefolgt von Logistikimmobilien mit rund 19% bzw. EUR 10,1 Mrd. und Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von knapp 17% bzw. EUR 9,4 Mrd. Die Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank führten zu einer Trendumkehr bei den Renditen. Die Spitzenrenditen stiegen in Berlin und München jeweils auf 3,2% (2021: Berlin 2,4%; München 2,5%). Auch Düsseldorf verzeichnete einen Anstieg auf 3,4%, nach 2,75% im Vorjahr. Das Transaktionsvolumen in Düsseldorf erreichte im abgelaufenen Jahr EUR 2,9 Mrd. (2021: EUR 2,4 Mrd.) und lag damit im langjährigen Durchschnitt.

### BÜRO

Düsseldorf verfügte Ende 2022 insgesamt über 9,7 Mio. m<sup>2</sup> moderne Bürofläche. In einem kompetitiven Marktumfeld fiel die Vermietungsleistung verhalten aus und erreichte 291.000 m<sup>2</sup> (2021: 314.000 m<sup>2</sup>). Die Produktion von Neuflächen nahm mit 343.000 m<sup>2</sup> deutlich zu (2021: 218.000 m<sup>2</sup>). Aufgrund dieser Entwicklungen stieg der Leerstand auf 10,6% (2021: 9,2%). Infolge der Leitzinserhöhung stiegen die Spitzenrenditen auf 3,4% (2021: 2,75%). Die Spitzenmieten in Premiumobjekten erhöhten sich auf EUR 38,0/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmieten lagen in einer Bandbreite von EUR 16,5 bis EUR 19,4/m<sup>2</sup>/Monat (2021: EUR 16,5/m<sup>2</sup>/Monat).



## Rumänien

Die rumänische Wirtschaft startete dynamisch in das Jahr 2022. Dazu trugen die starke Nachfrage privater Haushalte, hohe Investitionen und eine hohe Beschäftigungsquote bei. Jedoch kam es infolge des russischen Angriffs auf die Ukraine zu einer wirtschaftlichen Eintrübung. Nach Einschätzung der EU-Kommission betrug das Wirtschaftswachstum im Jahr 2022 4,5%. Für das Jahr 2023 wird ein Wachstum von 2,5% und für 2024 eines von 3,0% prognostiziert. Aufgrund steigender Energie- und Nahrungsmittelpreise erreichte die Inflation Ende 2022 12,0% (2021: 6,7%). 2023 wird nur mit einer geringen Entspannung auf 9,7% gerechnet bevor die Teuerung 2024 auf 5,5% sinken soll. Die Arbeitslosenquote lag Ende Dezember 2022 bei 5,6% (2021: 5,4%), sollte 2023 auf 5,8% steigen und 2024 5,4% betragen.

Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,3 Mrd. überschritt das Volumen im rumänischen Gewerbeimmobilienmarkt 2022 erstmals die Schwelle von EUR 1 Mrd. und lag um rund 36% über dem Vorjahreswert von EUR 920,1 Mio. Der Großteil entfiel auf das Segment Büro, das seine Dominanz mit einem Marktanteil von rund 62% bzw. einem Volumen von EUR 772 Mio. einmal mehr ausbaute. Die Umsätze bei Einzelhandelsimmobilien erholten sich von dem pandemiebedingten Einbruch und erreichten einen Marktanteil von rund 24% bzw. EUR 305 Mio. An dritter Stelle lagen Industrie- und Logistikimmobilien, deren Anteil um 67% eingebro-

chen war und die nun einen Marktanteil von rund 7% bzw. ein Volumen von EUR 91 Mio. erreichten. Die Spitzenrenditen stiegen um jeweils 25 Basispunkte und erzielten bei Shopping Centern 7,25% (2021: 7,0%) und bei Büroimmobilien 7,0% (2021: 6,72%).

### BÜRO

Der Büromarkt in Bukarest umfasste Ende 2022 3,3 Mio. m<sup>2</sup> moderne Flächen. Die Fertigstellungen erreichten rund 124.400 m<sup>2</sup> (2021: 245.800 m<sup>2</sup>). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung befanden sich weitere Flächen im Umfang von 156.000 m<sup>2</sup> in Bau. Die Vermietungsleistung erhöhte sich um rund 5% auf 295.300 m<sup>2</sup> (2021: 280.500 m<sup>2</sup>), und der Leerstand stieg bis Jahresende auf 14,1% (2021: 13,1%). Die Spitzenmieten im Zentrum legten leicht um rund 4% auf EUR 19,5/m<sup>2</sup>/Monat zu und die Durchschnittsmiete um 3,5% auf EUR 17,6/m<sup>2</sup>/Monat zu.

### EINZELHANDEL

Rumänien verfügte zum Zeitpunkt der Berichterstellung über 4,1 Mio. m<sup>2</sup> moderne Retail-Flächen. Die 2022 neu fertiggestellten Objekte umfassten 86.700 m<sup>2</sup> (2021: 103.000 m<sup>2</sup>). Davon entfielen 81% auf Fachmarktflächen. Weitere 265.000 m<sup>2</sup> (2021: 235.000 m<sup>2</sup>) Einzelhandelsflächen befanden sich in Bau und sollen 2023 fertiggestellt werden. Unterdessen entwickelte sich das Mietniveau 2022 stabil: Die Mieten von Shopping Centern lagen bei EUR 45,0/m<sup>2</sup>/Monat, jene von Retail Parks bei EUR 8,0 bis EUR 15,0/m<sup>2</sup>/Monat.

## Polen

Trotz erheblichen Gegenwinds setzte die polnische Wirtschaft im Jahr 2022 ihren starken Wachstumskurs fort. Unterstützt wurde dieser durch einen expansiven finanzpolitischen Kurs, eine günstige Lage auf dem Arbeitsmarkt und den starken Zustrom von Vertriebenen aus der Ukraine. Ab Juli kam es zu einer Verlangsamung des Wachstums – jedoch auf hohem Niveau. Insgesamt wuchs die Wirtschaft im Jahr 2022 um 4,9%. Für 2023 wird eine Abschwächung des Wachstums auf 0,4% prognostiziert, bevor es 2024 wieder auf 2,5% steigen dürfte. Die Inflationsrate erreichte zum Jahresende 13,2% (2021: 8,0%). Mit 11,7% soll sie 2023 weiterhin hoch bleiben und erst im Jahr darauf auf 4,4% sinken. Die Arbeitslosenquote entwickelte sich mit 2,9% (2021: 2,9%) konstant. 2023 dürfte es zu einem geringfügigen Anstieg auf 3,0% und im Jahr 2024 auf 3,1% kommen.

Der polnischen Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete im abgelaufenen Jahr einen Zuwachs von knapp 2% auf EUR 5,9 Mrd. (2021: EUR 5,7 Mrd.). Mit rund 36% bzw. EUR 2,1 Mrd. erzielten Büroimmobilien erneut das größte Transaktionsvolumen (2021: rund 29% bzw. EUR 1,7 Mrd.). Auf Platz zwei folgten Industrie- und Logistikobjekte mit EUR 2,0 Mrd. (2021: EUR 2,9 Mrd.) und einem Marktanteil von rund 34%. Das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien stieg leicht auf rund EUR 1,5 Mrd. (2021: EUR 898 Mio.) bzw. rund 26%. Die Renditen für Büroimmobilien stiegen auf 5,25% (2021: 4,5%) und für Einzelhandelsimmobilien auf 6,25% (2021: 5,75%).

### BÜRO

2022 wurden am Warschauer Büromarkt 232.000 m<sup>2</sup> (2021: 324.600 m<sup>2</sup>) Büroflächen fertiggestellt. Das gesamte Angebot erreichte damit 6,1 Mio. m<sup>2</sup>. Weitere 179.000 m<sup>2</sup> befanden sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung in Bau und sollen größtenteils 2024 auf den Markt kommen. Die Vermietungsleistung stieg im abgelaufenen Jahr deutlich auf 860.000 m<sup>2</sup> (2021: 646.500 m<sup>2</sup>). Der Leerstand sank per Ende des Jahres auf 11,6% (2021: 12,7%) und die Spitzenmieten im Zentrum Warschaus stiegen leicht auf EUR 26,0/m<sup>2</sup>/Monat. Die Mieten für Büroobjekte der Klasse A erreichten EUR 26,0/m<sup>2</sup>/Monat.

### EINZELHANDEL

Das Angebot an Einzelhandelsflächen wuchs im abgelaufenen Jahr um 360.000 m<sup>2</sup>, wobei eine Zunahme vor allem im resilienten Fachmarktbereich festzustellen war. Damit verfügte Polen über moderne Einzelhandelsflächen im Ausmaß von 13,3 Mio. m<sup>2</sup>. Weitere 350.000 m<sup>2</sup> befanden sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung 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/m<sup>2</sup>/Monat.

## Slowakei

Nach einem von der EU-Kommission erwarteten Wachstum der slowakischen Wirtschaft von 1,7% im Jahr 2022 sollte das BIP 2023 um 1,5% und im Jahr 2024 um 2,0% steigen. Obwohl die Abschwächung der globalen Nachfrage die Wirtschaftstätigkeit weiterhin beeinflussen wird, dürften im Jahr 2023 die subventionierten Energiepreise sowohl die Haushalte als auch die energieintensiven Exporteure unterstützen. Angetrieben von stark steigenden Energiekosten erreichte die Inflation am Jahresende 2022 12,1% (2021: 5,1%). Für 2023 wird ein Rückgang auf 9,7% erwartet, der sich 2024 mit einer Verringerung auf 5,3% fortsetzen soll. Die Arbeitslosenquote lag Ende des Jahres bei 5,8% (2021: 6,4%). Für 2023 und das kommende Jahr wird ein Anstieg auf 6,4% erwartet.

Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Investmentmarkt der Slowakei stieg im abgelaufenen Jahr um rund 48% auf EUR 1,1 Mrd. (2021: EUR 765 Mio.). Umsatztreiber waren Büroimmobilien mit einem Marktanteil von rund 55% bzw. EUR 624 Mio. (2021: EUR 107 Mio.). Auf dem zweiten Platz folgten Einzelhandelsimmobilien mit rund 31% bzw. EUR 350 Mio. (2021: EUR 757 Mio.). Die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien ging 2022 zurück. Ihr Marktanteil lag bei rund 13% bzw. EUR 147 Mio. (2021: EUR 275 Mio.). Die Spitzenrenditen im Bereich Büro stiegen leicht auf 5,5% (2021: 5,3%) und für Shopping Center auf 6,3% (2021: 6,0%).

### BÜRO

Moderne Büroimmobilien in Bratislava umfassten Ende 2022 eine Gesamtfläche von 2,0 Mio. m<sup>2</sup>. Die Fertigstellungen erreichten 25.000 m<sup>2</sup>. Rund 119.000 m<sup>2</sup> (2021: 138.000 m<sup>2</sup>) befanden sich zum Zeitpunkt der Berichtserstellung in Bau. Mit 114.000 m<sup>2</sup> soll ein Großteil davon 2023 auf den Markt kommen. Die Leerstandquote ging leicht auf 11,2% (2021: 11,7%) zurück und der Flächenumsatz erreichte 112.000 m<sup>2</sup>. Wenig Veränderung verzeichneten die Mieten: Bei einer Spitzenmiete von EUR 17,0/m<sup>2</sup>/Monat lagen die Durchschnittsmieten 2022 bei EUR 13,0/m<sup>2</sup>/Monat.

### EINZELHANDEL

Die Einzelhandelsflächen in der Slowakei betrug zum Jahresende insgesamt 2,4 Mio. m<sup>2</sup> (2021: 2,4 Mio. m<sup>2</sup>). Derzeit befinden sich rund 100.000 m<sup>2</sup> in Entwicklung (2021: 57.522 m<sup>2</sup>). Aufgrund der steigenden Inflationsrate stiegen auch die Mieten im abgelaufenen Jahr an. Die Spitzenmieten für Shopping Center in Bratislava erreichen EUR/67,0/m<sup>2</sup>/Monat und liegen für Fachmarktzentren bei EUR/15,0/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrenditen für Shopping Center stiegen um 25 Basispunkte auf 6,3% und sanken für Fachmärkte leicht auf 6,8%.

## Tschechien

Getrieben durch Investitionen verzeichnete die tschechische Wirtschaft im 1. Halbjahr 2022 starkes Wachstum. In der zweiten Jahreshälfte führte verringertes Unternehmer- und Konsumentenvertrauen zu einem deutlichen Rückgang des Wirtschaftswachstums. Im Gesamtjahr 2022 lag das BIP-Wachstum Tschechiens bei 2,5% (2021: 3,6%). Für das laufende Jahr wird ein Wachstum von 0,1% prognostiziert, bevor es 2024 auf 1,9% steigen soll. Die Inflation erreichte aufgrund stark steigender Energiepreise am Jahresende 14,8% (2021: 5,4%). Für 2023 wird ein Rückgang auf 9,3% und für 2024 auf 3,5% erwartet. Der Arbeitsmarkt erwies sich 2022 als robust. So war die Arbeitslosenquote per Jahresende nur geringfügig auf 2,3% (2021: 2,1%) gestiegen. In den kommenden Jahren wird mit höherer Arbeitslosigkeit gerechnet: 2023 soll sie auf 3,3% und im Jahr 2024 auf 3,6% steigen.

Der tschechische Transaktionsmarkt verzeichnete 2022 den größten Abwärtsdruck seit der Finanzkrise 2008. Sein Volumen sank auf EUR 1,6 Mrd. (2021: EUR 1,9 Mrd.), wobei Büroimmobilien mit einem Anteil von rund 36% die gefragteste Assetklasse bildeten, gefolgt von Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Anteil von rund 22% und Einzelhandelsimmobilien mit 20%. Die Spitzenrenditen stiegen bei Büroimmobilien von 4,25% auf 4,8% und bei Einzelhandelsimmobilien von 5,75% auf 6,25%.

## BÜRO

Der Prager Büromarkt umfasste Ende 2022 rund 3,8 Mio. m<sup>2</sup> moderne Flächen. Die Fertigstellungen beliefen sich auf 74.000 m<sup>2</sup>. Weitere 293.600 m<sup>2</sup> (2021: 195.200 m<sup>2</sup>) befanden sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung in Bau. Die Vermietungsleistung lag mit 550.100 m<sup>2</sup> (2021: 387.100 m<sup>2</sup>) um 42,0% über dem Vorjahreszeitraum. Die Leerstandrate blieb mit 7,7% (2021: 7,8%) nahezu unverändert. Die Spitzenmieten zogen an und erreichten EUR 26,5/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmieten in guten Lagen EUR 16,0 bis EUR 18,0/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrenditen blieben mit 4,25% unverändert.

## EINZELHANDEL

Der Bestand an Einzelhandelsflächen erhöhte sich in Tschechien um rund 11.200 m<sup>2</sup> und belief sich Ende 2022 auf etwa 2,5 Mio. m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung befanden sich 6.300 m<sup>2</sup> in Bau. Die hohe Inflation führte zu einem spürbaren Rückgang der Einzelhandelsumsätze. Fachmarktzentren punkteten in diesem Zusammenhang mit ihrem diskontorientierten Mietermix. Steigende Zinssätze führten zu einem Anstieg der Spitzenrenditen um 25 Basispunkte auf 6,25%. Die Spitzenrenditen von Shopping Centern stiegen um 50 Basispunkte und lagen damit ebenfalls bei 6,25%.

## Ungarn

Die ungarische Wirtschaft setzte ihre dynamische Entwicklung der Vorjahre im 1. Quartal 2022 noch fort. Im 2. Quartal erfolgte eine Trendumkehr und im 3. Quartal schrumpfte Ungarns Wirtschaft um 0,4% gegenüber dem Vorquartal, da die Wirkung früherer fiskalischer Anreize nachließ und schwere Dürreperioden die landwirtschaftliche Produktion beeinträchtigten. Für das letzte Quartal 2022 wird ein weiterer Rückgang der Wirtschaftstätigkeit erwartet, da die steigenden Energiepreise die Inlandsnachfrage weiter belasten. Insgesamt sollte das Wirtschaftswachstum 2022 bei 4,9% liegen (2021: 7,1%) und sich 2023 weiter auf lediglich 0,6% einbremsen. Für 2024 wird eine Erholung auf 2,6% prognostiziert. Steigender Druck auf den ungarischen Forint trieb im abgelaufenen Jahr die Inflation an. Sie erreichte am Jahresende 15,3% (2021: 7,4%) und wird 2023 auf unverändert hohem Niveau erwartet, bevor sie 2024 auf 4,0% sinken soll. Die Arbeitslosigkeit lag Ende 2022 bei 4,0% (2021: 3,7%) und dürfte sowohl 2023 als auch 2024 leicht auf 4,2% steigen.

Das Transaktionsvolumen am ungarischen Gewerbeimmobilienmarkt wuchs im abgelaufenen Jahr um 18% auf EUR 1,4 Mrd. (2021: EUR 1,2 Mrd.). Der Zuwachs ist vor allem auf den im Dezember abgeschlossenen Ankauf von Budapester Büroimmobilien der IMMOFINANZ und der CPI Property Group durch die S IMMO zurückzuführen. Büroimmobilien waren mit rund 61% bzw. EUR 836 Mio. am stärksten gefragt. Danach verzeichneten Einzelhandelsimmobilien mit rund 23% bzw. EUR 318 Mio. das größte Transaktionsvolumen, gefolgt von Logistikimmobilien mit rund 9% bzw. EUR 129 Mio. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien stiegen von 5,25% auf 6,0%, für Shopping Center betrugen sie 5,75% und für Retail Parks 6,5%.

## BÜRO

Der Büromarkt in Budapest bietet 4,3 Mio. m<sup>2</sup> an modernen Flächen. Die Vermietungsleistung erhöhte sich 2022 um rund 7% auf 391.700 m<sup>2</sup> (2021: 365.800 m<sup>2</sup>). Die Fertigstellungen betrugen 247.000 m<sup>2</sup> (2021: 44.500 m<sup>2</sup>) und sollen 2023 rund 122.000 m<sup>2</sup> erreichen. Der Leerstand stieg in Anbetracht der Fertigstellungen auf 11,3% (2021: 9,2%). Die Durchschnittsmiete legte leicht auf EUR 14,0/m<sup>2</sup>/Monat zu. Die Spitzenmieten lagen bei EUR 24,0/m<sup>2</sup>/Monat.

## EINZELHANDEL

Die Fertigstellungen beliefen sich 2022 auf 20.000 m<sup>2</sup>. Weitere 56.000 m<sup>2</sup> befinden sich bis 2025 in der Entwicklungspipeline. Damit wird das Flächenangebot auch in den kommenden Jahren gering bleiben und tendenziell zu steigenden Mieten führen. Die Spitzenrenditen für Shopping Center betrugen 5,75% und blieben für Fachmärkte unverändert bei 6,5% (2021: 6,5%).

## Adriatic

Die Adriatic-Region der IMMOFINANZ umfasst die Länder Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien. Die Volkswirtschaften dieser Länder folgten dem europäischen Trend und verzeichneten im 2. Halbjahr einen Leistungsrückgang. Das italienische BIP-Wachstum erreichte 2022 3,9%. Das stärkste Wachstum verzeichnete Kroatien mit 6,3%. In Slowenien stieg die Wirtschaftsleistung um 5,1% und in Serbien um 1,0%. Die höchste Inflation verzeichnete Serbien mit 15,1% im Dezember. Ebenfalls auf hohem Niveau lagen die Inflationsraten der EU-Mitgliedsstaaten Kroatien mit 10,7%, Slowenien mit 9,3% und Italien mit 8,7%. Die Arbeitslosenrate war in Serbien im 3. Quartal mit 8,9% am höchsten. In Italien betrug sie im Dezember 7,8%, gefolgt von Kroatien mit 6,4%. Die niedrigste Arbeitslosenquote gab es im Dezember 2022 in Slowenien mit 4,0%.

Unter den Gewerbeimmobilienmärkten in der Region ist der italienische Markt mit Abstand der bedeutendste. Dieser wuchs im abgelaufenen Jahr um 12% und erreichte ein Volumen von EUR 11,7 Mrd. (2021: EUR 10,4 Mrd.). Die Spitzenrendite für Büros lag in Italien bei 3,9% (2021: 2,9%) und für Shopping Center bei 6,3 (2021: 6,2%). In Serbien lagen die Spitzenrenditen einheitlich bei 8,0%, in Kroatien betrug jene für Einzelhandelsimmobilien 6,8% und für Büros 7,8% und in Slowenien lagen die Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien bei 7,3%.

## S IMMO

Der österreichische Hotelmarkt war 2022 von starkem Wachstum geprägt. Die Nächtigungszahlen erreichten Werte, die an jene der Zeit vor der Coronapandemie heranreichten. In Wien stieg der Netto-Nächtigungsumsatz um rund 190% auf EUR 884 Mio. im Vergleich zu EUR 305 Mio. im Vorjahr. 2022 waren knapp 46,5% der Hotelbetten in Wien belegt, was einem starken Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (2021: knapp 24%) entspricht. Insgesamt verzeichnete Wien im Berichtsjahr 2022 13,2 Mio. Nächtigungen, das sind um 164,3% mehr als noch im Jahr davor. Der Hotel- und Bettenbestand erholte sich sehr gut von der Pandemie, wobei auch der Krieg in der Ukraine und die Energiekrise diese Entwicklung kaum negativ beeinflussten. Im Vergleich zu den Vorjahren stieg die Zahl der Neueröffnungen von Hotels in Österreich sogar an – eine durchaus positive Entwicklung mit weiterhin steigendem Trend.

In Berlin blickt der Büromarkt auf ein moderates Jahr zurück, ist aber weiterhin ein starker und attraktiver Bürostandort. Im vergangenen Jahr betrug der Flächenumsatz rund 773.000 m<sup>2</sup>, ein leichtes Minus im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate stieg 2022 auf 3,9%, was auch auf die vielen neu fertiggestellten Büroimmobilien zurückzuführen ist. Die Durchschnittsmieten beliefen sich auf EUR 28,50/m<sup>2</sup>/Monat und die Spitzenmieten auf EUR 43,00/m<sup>2</sup>/Monat mit steigender Tendenz für das kommende Jahr.

Der Hotelmarkt in der CEE-Region erholt sich nur langsam von der Covid-19-Pandemie und wird auch vom Krieg in der Ukraine negativ beeinflusst. Dennoch gibt es positive Nachrichten: So verbuchte beispielsweise Budapest einen jährlichen Zuwachs an Nächtigungen von 14% im Vergleich zu 2021. In Bratislava verzeichneten die Hotels Nächtigungszahlen, die bereits annähernd an das Vor-Krisen-Niveau herankamen. Prag ist auch weiterhin eine der populärsten Reisedestinationen in der CEE-Region und verzeichnete bereits vor der Pandemie Nächtigungszahlen, die jene von Wien überstiegen. Zuletzt wurden rund 75% des Vor-Krisen-Niveaus erreicht. Experten gehen davon aus, dass sich die Märkte – abhängig von ihrer Größe und ihrer Bedeutung als Reisedestination sowie der weiteren Entwicklungen im Ukraine-Krieg – bis 2024 vollständig erholen werden. Vor allem Hauptstädte sollten auch weiterhin beliebte Reiseziele bleiben.

Für einen ergänzenden Überblick zur Gesamtwirtschaft und zu den Immobilienmärkten der S IMMO siehe Geschäftsbericht 2022 der S IMMO.



# Portfoliobericht

## Fokus auf Einzelhandelsimmobilien und flexible Bürolösungen

Die Portfoliostrategie der IMMOFINANZ basiert auf ihren erfolgreichen Marken sowie flexiblen und innovativen Angeboten mit hoher Kundenorientierung. Nach der mehrheitlichen Übernahme durch die CPI Property Group (CPIPG) stellte die IMMOFINANZ im Juni 2022 eine aktualisierte Strategie vor, wonach das wertschöpfende Wachstum mit einem starken Fokus auf Einzelhandelsimmobilien und Bürolösungen fortgesetzt und weiter ausgebaut werden soll. Die Marktposition bei Retail Parks in Europa soll durch Zukäufe und Neuerrichtungen unter der erfolgreichen und resilienten Marke STOP SHOP weiter gefestigt werden. Beim Büroportfolio der Marke myhive liegt der Fokus unverändert auf den Hauptstädten der Kernmärkte der IMMOFINANZ. Darüber hinaus sollen Immobilien im Wert von rund EUR 1 Mrd. verkauft und die Erlöse in Immobilien mit höherer Rendite in den Kernmärkten der IMMOFINANZ reinvestiert oder für die Rückführung von Verbindlichkeiten verwendet werden.

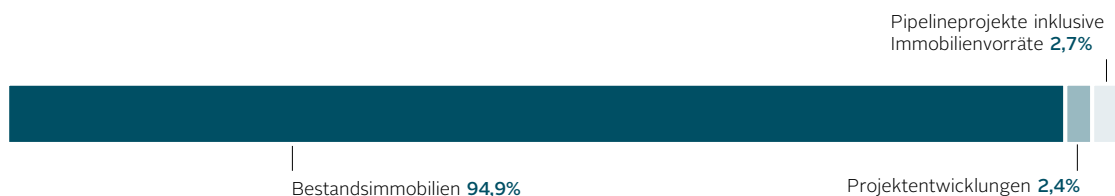
Ein aktives Portfoliomanagement stellt sicher, dass die Immobilien nicht nur für die Mieter attraktiv sind, sondern auch in sozialer Hinsicht und aus Umweltperspektive im Einklang mit dem Prinzip der Nachhaltigkeit stehen. Damit wird die IMMOFINANZ auch künftig die Bedürfnisse von Mietern und Konsumenten im Einzelhandels- sowie von Mietern und deren Mitarbeitern im Bürobereich erfüllen.

## Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group

Zum 31. Dezember 2022 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group (IMMOFINANZ inklusive S IMMO) 627 Objekte\* mit einem Portfoliowert\* von EUR 8.363,8 Mio. Davon entfiel mit EUR 7.936,0 Mio. bzw. 94,9% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien\* mit einer vermietbaren Fläche\* von 3,5 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen\* sind EUR 198,5 Mio. bzw. 2,4% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 229,2 Mio. bzw. 2,7% entfiel auf Pipelineprojekte\*, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die Hotels der S IMMO im Eigenbetrieb (Vienna Marriott und Budapest Marriott) mit einer Gesamtmietfläche von 47.277 m<sup>2</sup> werden in Portfoliobericht nicht berücksichtigt.

### Struktur des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group

Buchwert inklusive S IMMO: EUR 8.363,8 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.

\* Anders als bisher werden Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, seit dem 1. Halbjahr 2022 im Portfoliobericht mitberücksichtigt (31. Dezember 2022: EUR 548,5 Mio., Details siehe Kapitel 4.10 im Konzernabschluss). In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Immobilien allerdings aufgrund von Unwesentlichkeit nicht enthalten.

Die Aufstockung des Anteils an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie wurde zum Jahresende 2022 abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden per 31. Dezember 2022 Vermögenswerte und Schulden der S IMMO berücksichtigt, Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung allerdings nicht.

### Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	29	802,9	62,9	23,1	888,9	10,6
Deutschland	5	568,5	0,0	4,6	573,1	6,9
Polen	31	1.000,6	9,4	0,0	1.010,0	12,1
Tschechien	48	673,5	0,0	0,0	673,5	8,1
Ungarn	19	224,3	0,0	2,7	227,0	2,7
Rumänien	34	634,6	67,2	79,3	781,1	9,3
Slowakei	36	449,5	0,0	1,3	450,8	5,4
Adriatic <sup>2</sup>	62	498,2	48,7	40,3	587,2	7,0
Weitere Länder <sup>3</sup>	1	0,0	0,0	8,0	8,0	0,1
S IMMO	362	3.083,9	10,3	70,0	3.164,2	37,8
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>627</b>	<b>7.936,0</b>	<b>198,5</b>	<b>229,2</b>	<b>8.363,8</b>	<b>100,0</b>
<b>in %</b>		<b>94,9</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>100,0</b>	

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

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 4,7 Mio.

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

<sup>3</sup> Türkei

### Immobilienportfolio der IMMOFINANZ

Zum 31. Dezember 2022 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ (IMMOFINANZ exklusive S IMMO) 265 Objekte\* (31. Dezember 2021: 225 Objekte) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Adriatic (Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien) mit einem Portfoliowert\* von EUR 5.199,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 5.160,8 Mio.). Davon entfiel mit EUR 4.852,1 Mio. bzw. 93,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien\* mit einer vermietbaren Fläche\* von 2,2 Mio. m<sup>2</sup>. Den Projektentwicklungen\* sind EUR 188,2 Mio. bzw. 3,6% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 159,3 Mio. bzw. 3,1% entfiel auf Pipelineprojekte\*. Durch aktives Management wurde die Einzelhandelskomponente des Portfolios ausgebaut, sodass per Jahresende rund 46,1% auf Einzelhandelsimmobilien und 52,3% auf Büros entfielen (31. Dezember 2021: 36,5% Einzelhandel und 62,2% Büro).

### Zukäufe, Investitionen und Verkäufe der IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ setzte 2022 die strategische Expansion ihrer renditestarken und resilienten Retail-Park-Marke STOP SHOP fort und erwarb im März in Udine ihren zweiten Standort im Nordosten von Italien. Mit rund 33.000 m<sup>2</sup> ist der STOP SHOP Udine nun der größte Retail Park in ihrem Portfolio. Im September folgte der Ankauf von insgesamt 53 voll vermieteten Einzelhandelsimmobilien in Tschechien, Polen, der Slowakei und Ungarn von der CPIPG, der Mehrheitsaktionärin der IMMOFINANZ. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 324,2 Mio. Das Closing für 36 Retail-Immobilien in Tschechien und Polen, die eine vermietbare Fläche von 108.000 m<sup>2</sup> aufweisen, erfolgte am 19. September 2022. Der Kaufpreis für diese Immobilien in Höhe von EUR 191 Mio. wurde aus bestehenden Eigenmitteln finanziert. Mitte Oktober fand das Closing für den Erwerb der zwei Retail Parks in Ungarn statt. Diese umfassen eine vermietbare Fläche von rund 33.600 m<sup>2</sup>. Der Abschluss des Ankaufs der 15 Einzelhandelsimmobilien in der Slowakei fand am 29. Dezember statt.

Die Immobilienverkäufe erreichten 2022 ein Volumen von EUR 165,6 Mio. (2021: EUR 328,4 Mio.). Darunter befanden sich unter anderem das Bürogebäude BBC Gamma in Prag, das an die tschechische Passerinvest Group verkauft wurde, zwei Bürogebäude in Wien, die im November zu einem attraktiven Marktpreis von rund

\* Anders als bisher werden Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, seit dem 1. Halbjahr 2022 im Portfoliobericht mitberücksichtigt (31. Dezember 2022: EUR 548,5 Mio.; Details siehe Kapitel 4.10 im Konzernabschluss). In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Immobilien allerdings aufgrund von Unwesentlichkeit nicht enthalten.

EUR 60,0 Mio. an die österreichische Winegg Gruppe abgegeben wurden, sowie nicht strategiekonforme Grundstücke in Rumänien und in der Türkei.

Darüber hinaus wurde das ungarische Büroimmobilienportfolio bestehend aus sechs Gebäuden in Budapest mit einer vermietbaren Fläche von rund 124.000 m<sup>2</sup> an die S IMMO verkauft. Das Transaktionsvolumen belief sich auf rund EUR 244,1 Mio. Das Closing fand am 27. Dezember 2022 statt.

Weiters hat die IMMOFINANZ nach dem Berichtszeitraum im Februar 2023 eine Absichtserklärung für den Verkauf mehrerer Büroimmobilien am Standort Wienerberg an die S IMMO unterzeichnet. Es handelt sich um sechs Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 128.000 m<sup>2</sup> sowie einer Projektentwicklung mit rund 20.000 m<sup>2</sup> Fläche, die im Sommer 2023 fertiggestellt wird. Das Transaktionsvolumen umfasst rund EUR 411 Mio.

Da die IMMOFINANZ eine kontrollierende Beteiligung in Höhe von 50% plus eine Aktie an der S IMMO hält, ergeben sich aus diesen Transaktionen mit der S IMMO keine Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

### Struktur des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ nach Assetklassen und Klassifikation

Buchwert: EUR 5.113,2 Mio. (exklusive Sonstige und S IMMO); Angaben in MEUR



Buchwert des gesamten Immobilienportfolios setzte sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

### Immobilienportfolio der IMMOFINANZ nach Marken und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
<b>Büro</b>	<b>50</b>	<b>2.537,1</b>	<b>128,9</b>	<b>51,3</b>	<b>2.717,3</b>	<b>52,3</b>
davon myhive	30	1.814,3	128,9	0,0	1.943,2	37,4
davon Büro Sonstige	20	722,8	0,0	51,3	774,1	14,9
<b>Einzelhandel</b>	<b>198</b>	<b>2.297,8</b>	<b>58,1</b>	<b>40,0</b>	<b>2.395,9</b>	<b>46,1</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	10	683,6	0,0	0,0	683,6	13,1
davon STOP SHOP/ Retail Park	162	1.490,3	58,1	29,7	1.578,1	30,4
davon Einzelhandel Sonstige	26	123,9	0,0	10,3	134,2	2,6
<b>Sonstige</b>	<b>17</b>	<b>17,2</b>	<b>1,2</b>	<b>68,0</b>	<b>86,4</b>	<b>1,7</b>
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>265</b>	<b>4.852,1</b>	<b>188,2</b>	<b>159,3</b>	<b>5.199,6</b>	<b>100,0</b>

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio nach klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus: myhive steht für internationale flexible Bürolösungen, STOP SHOP/Retail Parks\* für renditestarke sowie resiliente Fachmarktzentren und VIVO! für regionale Einkaufszentren. Per Ende Dezember 2022 entfielen 80,9% des Buchwerts des Immobilienportfolios auf diese drei Marken. Weitere 8,5% des Buchwerts bildeten Bürogebäude, die an Einzelmietern vergeben waren. Die größten Objekte sind hier FLOAT in Düsseldorf und der City Tower in Wien, der an den österreichischen Staat vermietet ist.

## Immobilienportfolio der S IMMO

Das Immobilienportfolio der S IMMO (ohne selbst genutzte Hotelimmobilien) bestand zum 31. Dezember 2022 aus 362 Immobilien (31. Dezember 2021: 375) mit einem Buchwert von EUR 3.164,2 Mio. sowie einer Gesamtfläche (vermietbare Gesamtnutzflächen inklusive Potenzialprojekte) von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> (31. Dezember 2021: 1,2 Mio. m<sup>2</sup>).

Die S IMMO berichtete in ihrem Geschäftsbericht 2022 das Immobilienportfolio inklusive der zwei selbst genutzten Hotels, daher kam es zu einer Abweichung bei der Anzahl der Immobilien und beim Buchwert zwischen den Berichten der IMMOFINANZ und dem der S IMMO. Bei der Berechnung des Vermietungsgrads stellte die S IMMO auf Hauptnutzflächen ab (exklusive Lager und sonstige Flächen), die IMMOFINANZ hingegen auf die gesamte vermietbare Fläche (inklusive Lager und sonstige Flächen). Details zur Erstkonsolidierung der S IMMO im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group und die Neubewertung des selbst genutzten Immobilienvermögens siehe Kapitel 2.3 im Konzernabschluss.

Gemäß Geschäftsbericht 2022 der S IMMO und betrachtet nach Buchwerten inklusive der zwei selbst genutzten Hotelimmobilien bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 14,5% (31. Dezember 2021: 17,3%) und in Deutschland von 38,3% (31. Dezember 2021: 48,2%) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 47,2% (31. Dezember 2021: 34,5%) aus.

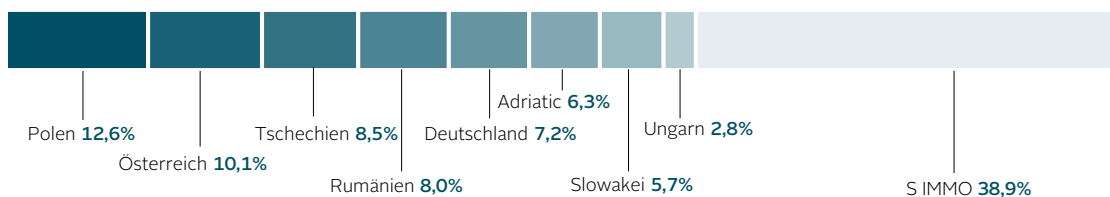
Für weiterführende Informationen zum Immobilienportfolio verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2022 der S IMMO.

## Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group

Zum 31. Dezember 2022 wiesen die 530 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 7.936,0 Mio. auf. Davon entfielen 32,0% auf Büro, 29,0% auf den Einzelhandelsbereich und 38,9% auf die S IMMO. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Polen (EUR 1.000,6 Mio.), Österreich (EUR 802,9 Mio.) und Tschechien (EUR 673,5 Mio.) sowie auf der S IMMO (EUR 3.083,9 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 3.531.706 m<sup>2</sup>. Der Vermietungsgrad lag mit 92,9% auf hohem Niveau.

### Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group nach Segmenten

Gemessen am Buchwert stellte sich die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios inklusive S IMMO zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:



\* STOP SHOP Retail Parks und sonstige Fachmarktzentren

## Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group nach Segmenten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
Österreich	24	802,9	10,1	243.398	237.417	97,5
Deutschland	3	568,5	7,2	87.652	61.298	69,9
Polen	30	1.000,6	12,6	436.397	425.172	97,4
Tschechien	48	673,5	8,5	279.175	269.996	96,7
Ungarn	16	224,3	2,8	169.239	167.490	99,0
Rumänien	15	634,6	8,0	339.553	284.018	83,6
Slowakei	35	449,5	5,7	264.337	254.339	96,2
Adriatic <sup>1</sup>	37	498,2	6,3	333.636	330.489	99,1
S IMMO	322	3.083,9	38,9	1.378.320	1.250.104	90,7 <sup>2</sup>
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>530</b>	<b>7.936,0</b>	<b>100,0</b>	<b>3.531.706</b>	<b>3.280.323</b>	<b>92,9</b>

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorsreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>3</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	10,4	5,2 (5,2)	417,8	3,5	2,4	52,0
Deutschland	3,9	2,7 (2,8)	244,9	3,6	2,6	43,1
Polen	17,6	7,0 (7,8)	524,3	4,1	2,8	52,4
Tschechien	10,7	6,4 (6,5)	250,9	3,6	1,8	37,2
Ungarn	5,1	9,1 (9,4)	109,0	4,1	1,7	48,6
Rumänien	13,8	8,7 (8,7)	0,0	0,0	0,0	0,0
Slowakei	6,0	5,3 (5,6)	183,5	4,1	2,5	40,8
Adriatic <sup>1</sup>	11,2	9,0 (9,1)	94,4	4,1	3,7	19,0
S IMMO	n. a. <sup>4</sup>	n. a. (n. a.) <sup>4</sup>	1.060,0	3,4	2,2	34,4
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>78,7</b>	<b>6,5 (6,7)<sup>5</sup></b>	<b>2.884,8</b>	<b>3,7</b>	<b>2,4</b>	<b>36,4</b>

Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	0,7		40,7	3,6	3,9	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	3,9		0,0	0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen IMMOFINANZ	0,0		762,8	5,2	3,7	
Konzernfinanzierungen S IMMO	0,0		497,4			
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>83,3</b>		<b>4.185,8</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR						8.363,8
Liquide Mittel <sup>6</sup> in MEUR			-684,7			
Immobilienwert selbst genutzter Immobilien S IMMO						230,6
<b>IMMOFINANZ Group in MEUR</b>			<b>3.501,1</b>			<b>8.594,4</b>
<b>Netto-LTV in %</b>						<b>40,7</b>

<sup>1</sup> In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien<sup>2</sup> 92,6% in Bezug auf die Hauptnutzflächen<sup>3</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld<sup>4</sup> Die Aufstockung des Anteils an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie wurde zum Jahresende 2022 abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden per 31. Dezember 2022 Vermögenswerte und Schulden der S IMMO berücksichtigt, Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung allerdings nicht<sup>5</sup> Die Rendite wurde um die S IMMO bereinigt.<sup>6</sup> Liquide Mittel inklusive liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

## Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ

Zum 31. Dezember 2022 wiesen die 208 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.852,1 Mio. auf (31. Dezember 2021: 153 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.506,2 Mio. Buchwert). Davon entfielen 52,3% auf Büros und 47,4% auf den Einzelhandelsbereich. Durch Zukäufe und Fertigstellungen im Einzelhandelsbereich wuchs das Bestandsportfolio auf eine vermietbare Fläche von 2.153.386 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2021: 1.939.581 m<sup>2</sup>). Die Immobilien wiesen eine Bruttorendite von 6,5% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,7% 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 94,3% unverändert auf hohem Niveau (31. Dezember 2021: 95,1%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,5% (31. Dezember 2021: 5,1%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis von geschätzter Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios (weitere Angaben zu EPRA-Finanzkennzahlen finden sich ab Seite 48). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen lag 2022 exklusive sonstiger Bestandsimmobilien bei rund 317.300 m<sup>2</sup> (2021: 427.500). Insgesamt entfielen davon 141.800 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen sowie 175.500 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen (2021: 83.200 m<sup>2</sup> Neuvermietungen bzw. 344.300 m<sup>2</sup> Verlängerungen). Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*) lag per 31. Dezember 2022 bei 3,5 Jahren Dezember.

### Mietauslaufprofil der IMMOFINANZ – Bestandsimmobilien gesamt

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (in GLA-Flächen<sup>1</sup>; exklusive S IMMO):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
13	15	15	17	12	20	7

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

### Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ mit erneut deutlichem Plus von 12,9%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse im 4. Quartal 2022 erneut deutlich um 12,9% bzw. EUR 8,1 Mio. auf EUR 70,3 Mio. nach EUR 62,2 Mio. im 4. Quartal 2021. Dabei zeigten fast alle Kernmärkte – angeführt von Österreich und Polen – eine positive Entwicklung. Insgesamt legten die Like-for-like-Mieterlöse im Bürobereich um 12,5% und jene im Einzelhandelsbereich um 13,3% zu. Treibende Faktoren waren dabei unter anderem höhere Umsatzmieten im Einzelhandel sowie die Indexierung der Mieten.

Im Vergleich des Geschäftsjahres 2022 mit dem Vorjahreszeitraum wiesen die Like-for-like-Mieterlöse ein Plus von EUR 20,5 Mio. bzw. 8,1% auf EUR 272,6 Mio. auf (Büro: +7,7%; Einzelhandel: +8,5%).

\* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term). Zur Berechnung wird bei befristeten Verträgen entweder das Laufzeitende oder – so vorhanden – die Laufzeit bis zur Break-Option (Sonderkündigungsrecht des Mieters) berücksichtigt. Bei unbefristeten Verträgen werden mindestens zwei Jahre als Restlaufzeit berücksichtigt, oder ein längerer Zeitraum, falls die Break Option erst später als nach zwei Jahren greift. Durch eine Änderung der Berechnungsgrundlage ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen nur bedingt möglich.

## Bestandsimmobilien like-for-like der IMMOFINANZ nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	23	770,8	18,5	10,1	8,5	1,7
Deutschland	2	421,9	10,1	3,5	2,5	1,0
Polen	24	971,8	23,3	17,1	15,3	1,7
Tschechien	18	485,7	11,6	7,0	6,3	0,6
Ungarn	14	194,4	4,7	4,6	4,6	0,0
Rumänien	13	591,4	14,2	12,5	11,2	1,3
Slowakei	20	332,3	8,0	6,0	5,4	0,6
Adriatic <sup>2</sup>	34	400,8	9,6	9,5	8,4	1,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>148</b>	<b>4.169,1</b>	<b>100,0</b>	<b>70,3</b>	<b>62,2</b>	<b>8,1</b>
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				13,0		
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>83,3</b>		

## Bestandsimmobilien like-for-like der IMMOFINANZ nach Assetklassen und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	Mieterlöse Q4 2021 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
<b>Büro</b>	<b>37</b>	<b>2.332,4</b>	<b>55,9</b>	<b>29,4</b>	<b>26,1</b>	<b>3,3</b>
davon myhive	24	1.609,6	38,6	21,0	18,6	2,4
davon Büro Sonstige	13	722,8	17,3	8,4	7,5	0,9
<b>Einzelhandel</b>	<b>111</b>	<b>1.836,7</b>	<b>44,1</b>	<b>40,9</b>	<b>36,1</b>	<b>4,8</b>
davon VIVO!/Shopping Center	10	683,6	16,4	15,9	13,5	2,4
davon STOP SHOP/Retail Park	99	1.142,2	27,4	24,7	22,4	2,3
davon Einzelhandel Sonstige	2	10,9	0,3	0,3	0,2	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>148</b>	<b>4.169,1</b>	<b>100,0</b>	<b>70,3</b>	<b>62,2</b>	<b>8,1</b>

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

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

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

## Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Büro

Der Buchwert der 40 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ exklusive S IMMO belief sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 2.537,1 Mio. (31. Dezember 2021: 42 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.713,0 Mio. Buchwert) und repräsentierte somit 52,3% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 38,7% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 4. Quartal 2022. Aus regionaler Sicht war die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 694,6 Mio.), Österreich (EUR 653,6 Mio.) und Deutschland (EUR 568,5 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche des Büroportfolios der IMMOFINANZ reduzierte sich zum 31. Dezember 2022 aufgrund von Verkäufen auf 798.143 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2021: 866.700 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q4 2022: EUR 30,4 Mio.) wies das Büroportfolio eine Bruttorendite von 4,8% bzw. 5,2% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die Büroimmobilien der Marke myhive repräsentierte einen Buchwert von EUR 1.814,3 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 4,9% bzw. 5,4% auf Basis der Mietvorschreibung.



Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende Dezember auf 88,1% (31. Dezember 2021: 90,6%). Die Kernmärkte Österreich, Polen, Tschechien und Adriatic (Kroatien) wiesen dabei sehr hohe Vermietungsgrade zwischen 90,8% (Tschechien) und 100,0% (Adriatic) aus. Die geringere Auslastung in Deutschland ist auf die Flächenreduktion eines Einzelmieters zurückzuführen. Ein Teil dieser Flächen wurde umgebaut und befindet sich in Wiedervermietung. In Rumänien sind überwiegend der Auszug zweier Großmieter sowie ein zum Verkauf stehendes Gebäude mit geringerer Auslastung für den temporär gesunkenen Vermietungsgrad verantwortlich. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergab sich für das Büroportfolio eine Leerstandsquote von 11,4% (31. Dezember 2021: 8,6%). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürobereich lag 2022 bei rund 144.800 m<sup>2</sup> (2021: 150.000 m<sup>2</sup>). Rund 57.400 m<sup>2</sup> davon entfielen auf Neuvermietungen und rund 87.400 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio wies weiterhin eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 21,6% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietter hatte mehr als 3,6% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet (31. Dezember 2021: 23,7% bzw. 3,4%). Die WAULT\* betrug per 31. Dezember 2022 3,6 Jahre.

### Mietauslaufprofil der IMMOFINANZ – Bestandsimmobilien Büro

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (nur in GLA-Flächen<sup>1</sup>; exklusive S IMMO):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
14	19	15	14	10	21	8

<sup>1</sup> Bruttogesamtmietfläche (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/buroimmobilien/burosuche>.

### Kennzahlen Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Büro nach Kategorien

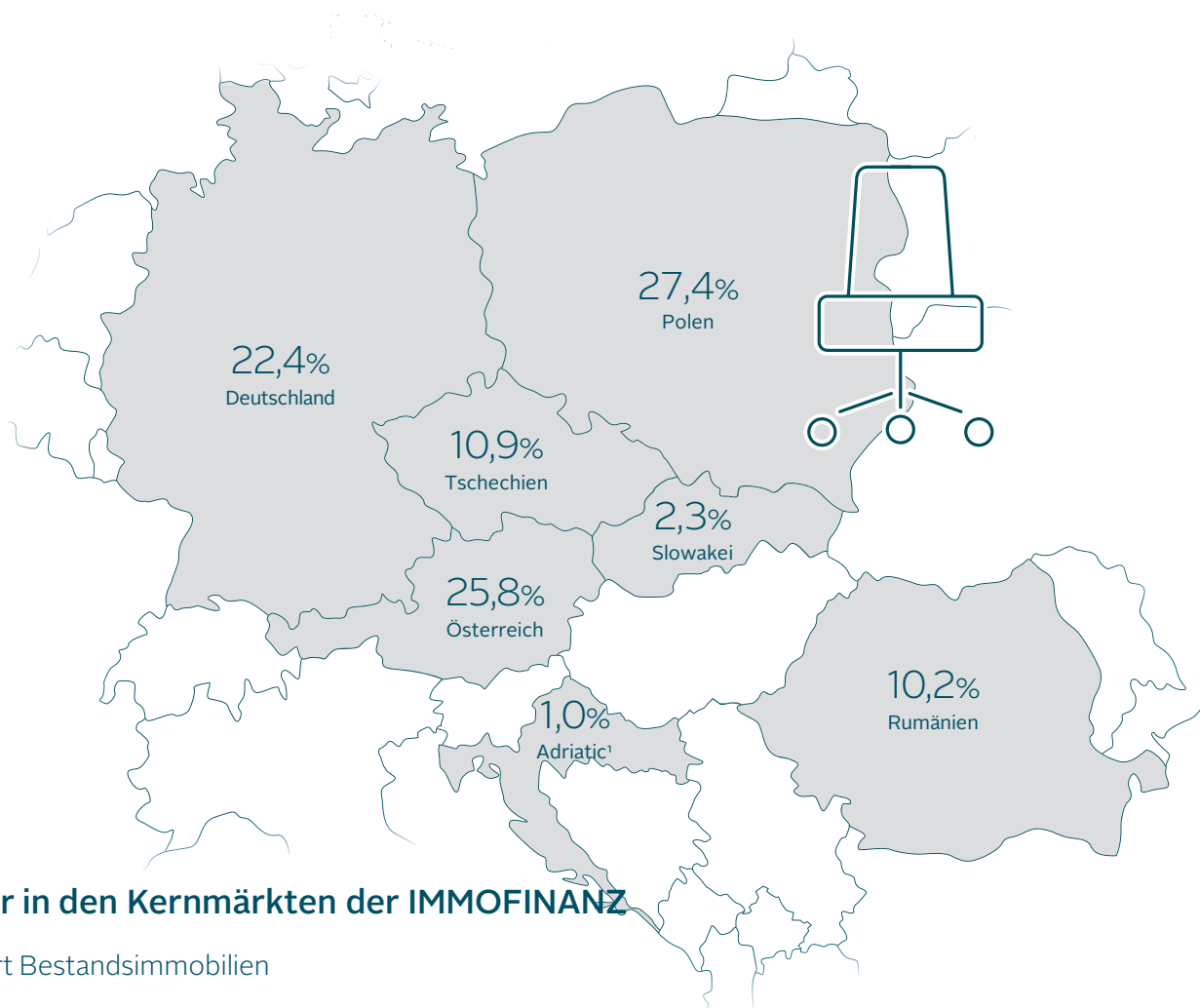
Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>40</b>	<b>2.537,1</b>	<b>100,0</b>	<b>798.143</b>	<b>702.790</b>	<b>88,1</b>
davon myhive	27	1.814,3	71,5	591.517	526.312	89,0
davon Büro Sonstige	13	722,8	28,5	206.626	176.478	85,4

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>1</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>30,4</b>	<b>4,8 (5,2)</b>	<b>1.117,9</b>	<b>3,8</b>	<b>2,3</b>	<b>44,1</b>
davon myhive	22,1	4,9 (5,4)	819,1	3,9	2,6	45,1
davon Büro Sonstige	8,4	4,6 (4,7)	298,8	3,4	1,4	41,3

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

\* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term). Zur Berechnung wird bei befristeten Verträgen entweder das Laufzeitende oder – so vorhanden – die Laufzeit bis zur Break-Option (Sonderkündigungsrecht des Mieters) berücksichtigt. Bei unbefristeten Verträgen werden mindestens zwei Jahre als Restlaufzeit berücksichtigt, oder ein längerer Zeitraum, falls die Break Option erst später als nach zwei Jahren greift. Durch eine Änderung der Berechnungsgrundlage ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen nur bedingt möglich.



## Der Bürosektor in den Kernmärkten der IMMOFINANZ

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien  
EUR 2.537,1 Mio.  
per 31. Dezember 2022

### Polen

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	694,6
Buchwert in %	27,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	232.745
Vermietungsgrad in %	96,0
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	10,2
Bruttorendite in %	5,9

### Österreich

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	653,6
Buchwert in %	25,8
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	170.643
Vermietungsgrad in %	97,0
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	7,6
Bruttorendite in %	4,6

### Deutschland

Anzahl der Immobilien	3
Buchwert in MEUR	568,5
Buchwert in %	22,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	87.652
Vermietungsgrad in %	69,9
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	3,9
Bruttorendite in %	2,7

### Tschechien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	277,0
Buchwert in %	10,9
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	76.788
Vermietungsgrad in %	90,8
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	3,2
Bruttorendite in %	4,7

### Rumänien

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	258,9
Buchwert in %	10,2
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	178.783
Vermietungsgrad in %	75,5
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	4,0
Bruttorendite in %	6,2

### Slowakei

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	58,1
Buchwert in %	2,3
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	35.623
Vermietungsgrad in %	89,8
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	1,0
Bruttorendite in %	6,8

### Adriatic¹

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	26,4
Buchwert in %	1,0
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	15.908
Vermietungsgrad in %	100,0
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	0,5
Bruttorendite in %	7,9

### IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	40
Buchwert in MEUR	2.537,1
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	798.143
Vermietungsgrad in %	88,1
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	30,4
Bruttorendite in %	4,8

<sup>1</sup> Kroatien

### Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Einzelhandel

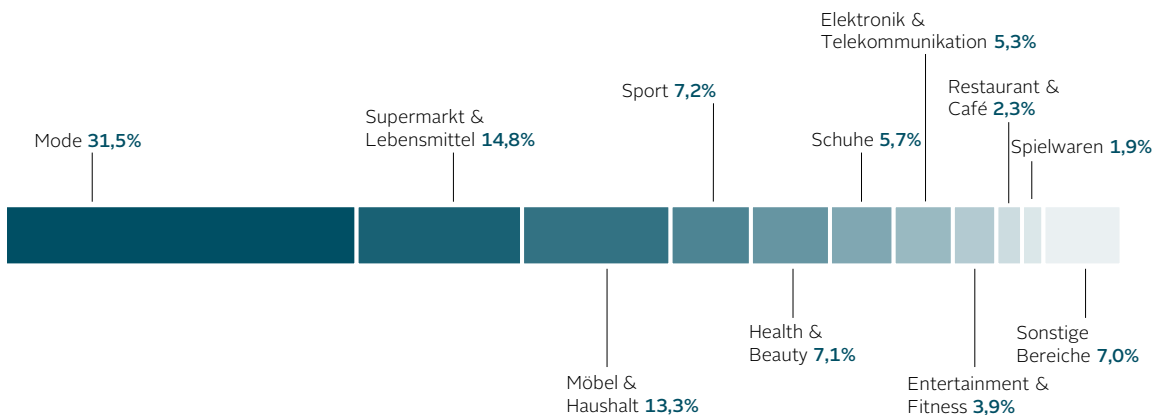
Der Buchwert der 167 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich (exklusive S IMMO) belief sich per 31. Dezember 2022 auf EUR 2.297,8 Mio. (31. Dezember 2021: 111 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.793,1 Mio. Buchwert) und umfasste somit 47,4% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 60,3% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 4. Quartal 2022. Die regional größten Märkte waren Adriatic (Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien) mit EUR 471,8 Mio., Tschechien mit EUR 396,5 Mio. und die Slowakei mit EUR 391,4 Mio. Die Retail Parks der Marke STOP SHOP sowie sonstige Fachmarktzentren repräsentierten einen Buchwert von EUR 1.490,3 Mio. und eine Bruttorendite von 8,1% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,3%. Die Shopping Center der Marke VIVO! erreichten einen Buchwert von EUR 683,6 Mio. und erwirtschafteten eine Bruttorendite von 9,3% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 9,7%.

Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q4 2022: EUR 47,5 Mio.) wies das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 8,3% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,5% auf. Durch Ankäufe und Fertigstellungen erhöhte sich die vermietbare Fläche auf 1.344.007 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2021: 1.072.881 m<sup>2</sup>). Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2022 unverändert bei hohen 98,8% (31. Dezember 2021: 98,7%). Die STOP SHOP/Retail Parks sowie die Shopping Center der Marken VIVO! waren zu 98,8% bzw. 98,5% voll vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich belief sich 2022 auf rund 172.500 m<sup>2</sup> (2021: 277.500 m<sup>2</sup>). Rund 84.400 m<sup>2</sup> davon entfielen auf Neuvermietungen, 88.100 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

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 4,3% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hat. Die WAULT\* lag per 31. Dezember 2022 bei 3,5 Jahren.

### Branchenmix – Einzelhandel

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2022



\* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term). Zur Berechnung wird bei befristeten Verträgen entweder das Laufzeitende oder – so vorhanden – die Laufzeit bis zur Break-Option (Sonderkündigungsrecht des Mieters) berücksichtigt. Bei unbefristeten Verträgen werden mindestens zwei Jahre als Restlaufzeit berücksichtigt, oder ein längerer Zeitraum, falls die Break Option erst später als nach zwei Jahren greift. Durch eine Änderung der Berechnungsgrundlage ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen nur bedingt möglich.

**Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Einzelhandel**

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (in GLA-Flächen<sup>1</sup>; exklusive S IMMO):

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	> 5 Jahre in %	> 10 Jahre in %
12	14	15	19	13	20	6

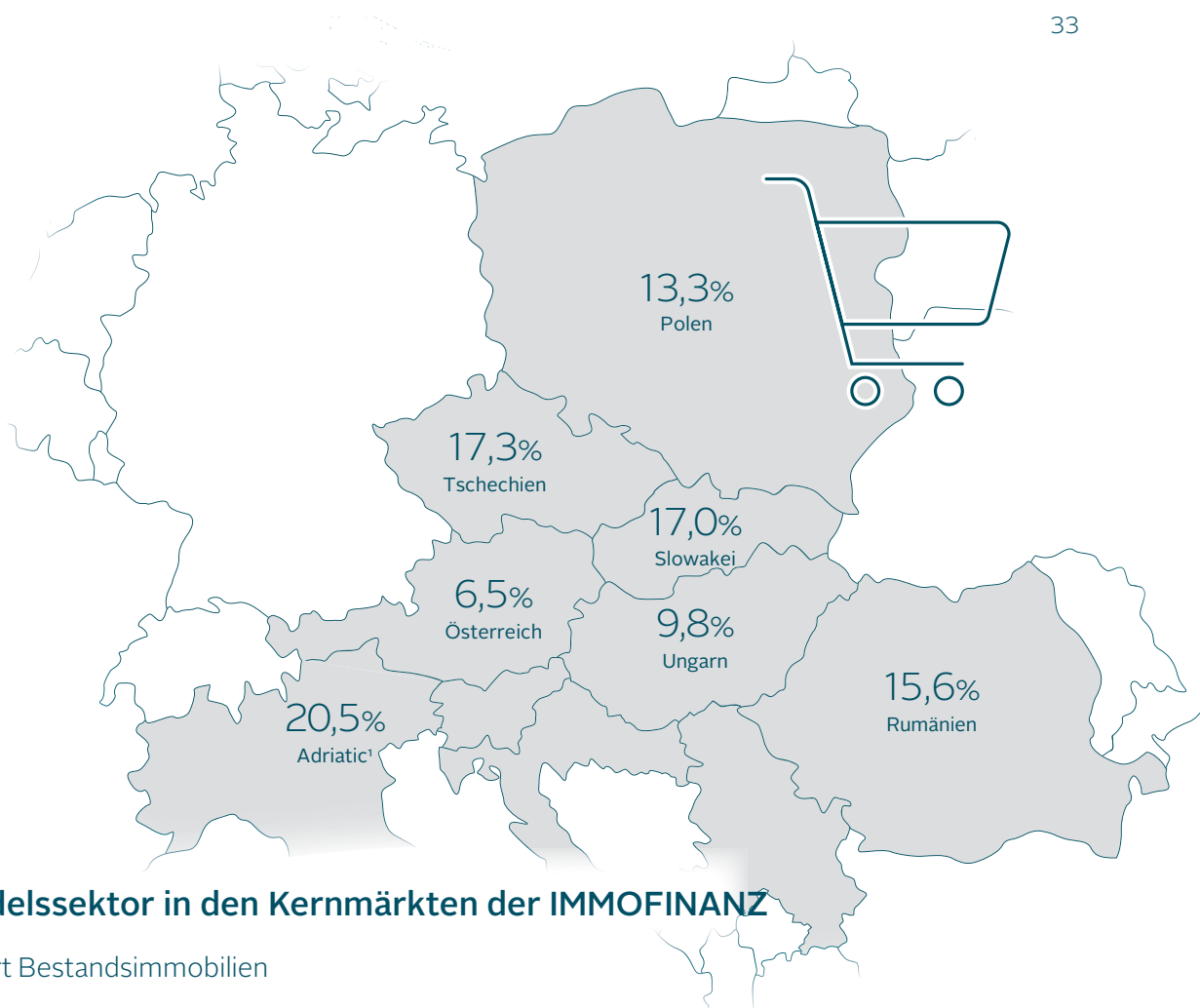
<sup>1</sup> Bruttogesamtmietfläche (Gross Lettable Area): gesamte den Mietern zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Dies schließt somit Gemeinflächen, wie z. B. Verkehrsflächen, Parkflächen, Serviceflächen etc., aus.

**Kennzahlen Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Einzelhandel nach Kategorien**

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>167</b>	<b>2.297,8</b>	<b>100,0</b>	<b>1.344.007</b>	<b>1.327.428</b>	<b>98,8</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	10	683,6	29,8	312.357	307.548	98,5
davon STOP SHOP/ Retail Park	134	1.490,3	64,9	951.396	940.075	98,8
davon Einzelhandel Sonstige	23	123,9	5,4	80.254	79.805	99,4
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % <sup>1</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>47,5</b>	<b>8,3 (8,5)</b>	<b>706,8</b>	<b>3,9</b>	<b>2,8</b>	<b>30,8</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	15,9	9,3 (9,7)	208,3	3,9	2,2	30,5
davon STOP SHOP/ Retail Park	30,3	8,1 (8,3)	498,6	3,9	3,1	33,5
davon Einzelhandel Sonstige	1,3	4,1 (4,2)	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Eine Übersicht über die Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ finden Sie unter <https://immofinanz.com/de/retail/retail-suche>.



## Der Einzelhandelssektor in den Kernmärkten der IMMOFINANZ

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien  
EUR 2.297,8 Mio.  
per 31. Dezember 2022

### Adriatic¹

Anzahl der Immobilien	36
Buchwert in MEUR	471,8
Buchwert in %	20,5
Vermietbare Fläche in m²	317.728
Vermietungsgrad in %	99,0
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	10,7
Bruttorendite in %	9,1

### Tschechien

Anzahl der Immobilien	43
Buchwert in MEUR	396,5
Buchwert in %	17,3
Vermietbare Fläche in m²	202.387
Vermietungsgrad in %	99,0
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	7,5
Bruttorendite in %	7,5

### Slowakei

Anzahl der Immobilien	33
Buchwert in MEUR	391,4
Buchwert in %	17,0
Vermietbare Fläche in m²	228.714
Vermietungsgrad in %	97,2
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	5,0
Bruttorendite in %	5,1

### Rumänien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	358,5
Buchwert in %	15,6
Vermietbare Fläche in m²	149.534
Vermietungsgrad in %	99,7
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	9,0
Bruttorendite in %	10,0

### Polen

Anzahl der Immobilien	20
Buchwert in MEUR	306,0
Buchwert in %	13,3
Vermietbare Fläche in m²	203.652
Vermietungsgrad in %	99,1
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	7,4
Bruttorendite in %	9,6

### Ungarn

Anzahl der Immobilien	16
Buchwert in MEUR	224,3
Buchwert in %	9,8
Vermietbare Fläche in m²	169.239
Vermietungsgrad in %	99,0
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	5,1
Bruttorendite in %	9,1

### Österreich

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	149,3
Buchwert in %	6,5
Vermietbare Fläche in m²	72.755
Vermietungsgrad in %	98,8
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	2,8
Bruttorendite in %	7,5

### IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	167
Buchwert in MEUR	2.297,8
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m²	1.344.007
Vermietungsgrad in %	98,8
Mieterlöse Q4 2022 in MEUR	47,5
Bruttorendite in %	8,3

¹ Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

## Bestandsimmobilien der S IMMO

Zum 31. Dezember 2022 wiesen die 322 Bestandsimmobilien\* der S IMMO einen Buchwert von EUR 3.083,9 Mio. auf. Der Vermietungsgrad des Bestandportfolios lag bei 90,7%\*.

Gemäß Geschäftsbericht 2022 der S IMMO bestand das Portfolio der S IMMO zum 31. Dezember 2022 nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 56,5% aus Bürogebäuden (31. Dezember 2021: 45,4%), zu 12,2% aus Geschäftsimmobilien (31. Dezember 2021: 14,6%), zu 25,2% aus Wohnobjekten (31. Dezember 2021: 32,7%) und zu 6,1% aus Hotels (31. Dezember 2021: 7,3%). Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 92,6% (31. Dezember 2021: 94,0%). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d. h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb) und bezieht sich auf die Hauptnutzflächen (ohne Lager- und sonstige Flächen). Die Mietrendite belief sich insgesamt auf 5,8% (31. Dezember 2021: 5,0%).

## Überblick über die Mietrenditen<sup>1</sup> der S IMMO

in %	31.12.2022	31.12.2021
Deutschland	4,6	4,1
Österreich	4,6	4,3
CEE	7,1	6,6
<b>S IMMO</b>	<b>5,8</b>	<b>5,0</b>

<sup>1</sup> Die Mietrendite stellt das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Immobilienwert dar. Die Berechnung umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d. h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb). Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

Für weiterführende Informationen zum Portfolio verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2022 der S IMMO.

## Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Per 31. Dezember 2022 wiesen die Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 198,5 Mio. auf. Dies entspricht 2,4% des gesamten Portfolios. Davon entfielen EUR 126,6 Mio. auf aktive Projektentwicklungen, die alle der IMMOFINANZ zuzurechnen sind, sowie EUR 71,9 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 182,2 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Österreich und Adriatic mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 79,4 Mio. bzw. EUR 57,0 Mio., gefolgt von Rumänien mit EUR 45,8 Mio. Die S IMMO hatte per Ende 2022 keine aktiven Projektentwicklungen.

## Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Yield nach Fertigstellung in % <sup>1</sup>
Österreich	1	62,3	49,2	13,2	20.021	79,4	3,7	4,9
Rumänien	1	40,5	32,0	3,9	21.127	45,8	4,0	9,0
Adriatic <sup>2</sup>	5	23,8	18,8	30,5	37.463	57,0	4,5	8,3
<b>Aktive Projekte IMMOFINANZ</b>	<b>7</b>	<b>126,6</b>	<b>100,0</b>	<b>47,6</b>	<b>78.611</b>	<b>182,2</b>	<b>12,2</b>	<b>7,0</b>
Projekte in Vorbereitung IMMOFINANZ		61,6						
Projekte in Vorbereitung S IMMO		10,3						
<b>IMMOFINANZ Group</b>		<b>198,5</b>						

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

<sup>2</sup> Kroatien und Serbien

\* Exklusive selbst genutzte Hotels. Details zur Erstkonsolidierung der S IMMO im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group und die Neubewertung des selbst genutzten Immobilienvermögens (Details siehe Kapitel 2.3 im Konzernabschluss).

## Die aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungstätigkeit der IMMOFINANZ

### Österreich

Die aktive Projektentwicklung myhive Urban Garden am Wienerberg umfasst die Modernisierung einer bestehenden Büroimmobilie in Wien mit rund 17.600 m<sup>2</sup> und geplanter Fertigstellung im August 2023. Das Projekt wird über eine begrünte Fassade und zahlreiche weitere Grünflächen verfügen sowie im Einklang mit höchsten Nachhaltigkeitsstandards – inklusive Green-Lease-Mietverträge – betrieben werden. Nach Fertigstellung wird das Gebäude eine BREEAM-Zertifizierung mit Prädikat „Outstanding“ aufweisen.

### Adriatic

In Kroatien entstehen vier neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Daruvar, Vinkovci, Čakovec und Pazin. Der STOP SHOP in Daruvar wurde bereits am 9. März 2023 eröffnet. Zudem wird der bestehende STOP SHOP Standort im serbischen Sremska Mitrovica um rund 2.300 m<sup>2</sup> auf 9.300 m<sup>2</sup> erweitert.

### Rumänien

In Bukarest wird das Bestandsgebäude myhive Victoria Park umfassend modernisiert und in das flexible Bürokonzept von myhive integriert.

## Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group

Pipelineprojekte sind für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. Dezember 2022 wiesen sie einen Buchwert von EUR 229,2 Mio. bzw. 2,7% des Gesamtimmobilienportfolios auf. Davon entfielen EUR 159,3 Mio. bzw. 3,1% auf die IMMOFINANZ exklusive S IMMO (31. Dezember 2021: EUR 180,3 Mio. bzw. 3,5%). Der S IMMO sind EUR 70,0 Mio. bzw. 0,8% zuzurechnen. Der Schwerpunkt der Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group lag mit einem Volumen von EUR 79,3 Mio. in Rumänien. Die IMMOFINANZ Group plant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere der Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

## Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte der IMMOFINANZ Group

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der IMMOFINANZ Group betragen per 31. Dezember 2022 EUR 548,5 Mio. Davon sind EUR 539,1 Mio. der S IMMO zuzurechnen. Auf die IMMOFINANZ exklusive S IMMO entfielen EUR 9,4 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 9,0 Mio.).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte sind seit dem 1. Halbjahr 2022 im Portfoliobericht enthalten. In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Immobilien, für die bereits Kaufverträge unterzeichnet wurden, allerdings aufgrund von Unwesentlichkeit nicht inkludiert. Details siehe Kapitel 4.10 im Konzernabschluss bzw. im Geschäftsbericht 2022 der S IMMO.

# Immobilienbewertung

Die IMMOFINANZ Group 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 mindestens einmal pro Jahr zum 31. Dezember 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. Aber auch ESG-Aspekte, wie etwa Risiken durch den Klimawandel, die Energieeffizienz der Immobilien oder der gesellschaftliche Mehrwert der Liegenschaften, werden beleuchtet und deren potenzielle Wertauswirkungen in der Zukunft in der Bewertung berücksichtigt werden. Mit 31. Dezember 2022 bewertete CBRE 61,9% des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group mit EUR 8,4 Mrd. Auf die S IMMO und deren Bewertung entfielen 37,8%, lediglich 0,2% wurden von der IMMOFINANZ intern bewertet.

## Entwicklung der Immobilienbewertung der IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2022

Die gesamten Neubewertungen der IMMOFINANZ (exkl. S IMMO) beliefen sich auf EUR -105,7 Mio. (2021: EUR 121,0 Mio.). Sie spiegeln damit das aktuelle Marktumfeld wider, das von deutlich steigenden Zinsen geprägt ist. Das Neubewertungsergebnis von Bestandsimmobilien belief sich auf EUR -110,5 Mio. nach EUR 85,9 Mio. im Geschäftsjahr 2021. Dies entspricht -2,2% des Buchwerts per Ende Dezember 2022. Die Büros verzeichneten Abwertungen von EUR -161,9 Mio. bzw. -6,2% des Buchwerts per Ende 31. Dezember 2022, wobei die größten Einzeleffekte auf Bürogebäude in Deutschland und Wien entfielen. Bei den Einzelhandelsimmobilien im Bestand war das Bewertungsergebnis mit EUR 57,6 Mio. bzw. 2,4% des Buchwerts in Summe positiv, vor allem aufgrund positiver Effekte bei einzelnen VIVO! Einkaufszentren und STOP SHOP Retail Parks in Tschechien infolge höherer Mieten.

Werte in MEUR	Buchwert 31.12.2022	Bewertungsergebnis 2022
Österreich	850,7	-35,5
Deutschland	568,5	-73,4
Polen	1.028,6	-12,7
Tschechien	673,6	31,8
Ungarn	227,0	-28,2
Rumänien	704,5	-1,7
Slowakei	450,8	14,2
Adriatic <sup>1</sup>	538,5	-5,4
Weitere Länder <sup>2</sup>	8,0	0,4
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>5.050,2</b>	<b>-110,5</b>

<sup>1</sup> Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

<sup>2</sup> Türkei

Werte in MEUR	Buchwert 31.12.2022	Bewertungsergebnis 2022
Büro	2.603,8	-161,9
Einzelhandel	2.366,0	57,6
Sonstige	80,5	-6,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>5.050,2</b>	<b>-110,5</b>



## Entwicklung der Immobilienbewertung der IMMOFINANZ like-for-like

Eine Like-for-like-Betrachtung – also zwecks Vergleichbarkeit um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für 2022 einen negativen Bewertungseffekt in Höhe von EUR -90,3 Mio. (2021: EUR 88,4 Mio.).

### Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2022 in MEUR
Österreich	23	770,8	18,5	-26,6
Deutschland	2	421,9	10,1	-56,0
Polen	24	971,8	23,3	-12,9
Tschechien	18	485,7	11,6	8,8
Ungarn	14	194,4	4,7	-10,1
Rumänien	13	591,4	14,2	6,2
Slowakei	20	332,3	8,0	0,7
Adriatic <sup>2</sup>	34	400,8	9,6	-0,4
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>148</b>	<b>4.169,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-90,3</b>

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

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

### Bestandsimmobilien like-for-like nach Assetklassen

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2022 in MEUR
<b>Büro</b>	<b>37</b>	<b>2.332,4</b>	<b>55,9</b>	<b>-116,3</b>
davon myhive	24	1.609,6	38,6	-69,5
davon Büro Sonstige	13	722,8	17,3	-46,8
<b>Einzelhandel</b>	<b>111</b>	<b>1.836,7</b>	<b>44,1</b>	<b>26,0</b>
davon VIVO!/Shopping Center	10	683,6	16,4	11,0
davon STOP SHOP/Retail Park	99	1.142,2	27,4	15,2
davon Einzelhandel Sonstige	2	10,9	0,3	-0,2
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>148</b>	<b>4.169,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-90,3</b>

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

# Finanzierung

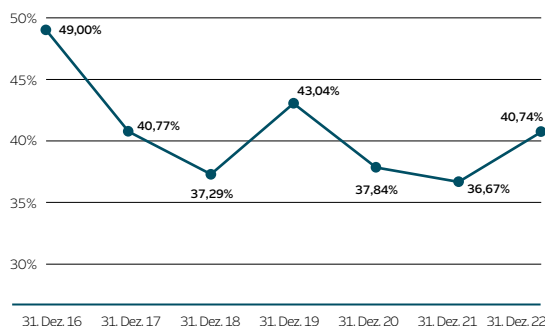
## Finanzierungsstrategie und weitere Optimierung der Kapitalstruktur

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 hohe Relevanz und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung der Immobilien zu den entscheidendsten Faktoren für das Gesamtergebnis der IMMOFINANZ.

Am 27. Dezember 2022 erwarb die IMMOFINANZ weitere Aktien der S IMMO von der CPI Property Group und erhöhte ihren Anteil damit auf 50% plus eine Aktie. Im Zuge der Vollkonsolidierung der S IMMO werden die wesentlichen Kennzahlen in diesem Kapitel inklusive der Daten der S IMMO AG ausgewiesen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist somit nur bedingt möglich.

Die IMMOFINANZ Group wies zum 31. Dezember 2022 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,9% (31. Dezember 2021: 48,1%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 40,7% (31. Dezember 2021: 36,7%) auf. Die Finanzverbindlichkeiten\* der IMMOFINANZ Group beliefen sich per 31. Dezember 2022 insgesamt auf EUR 4,2 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 3,1 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 684,7 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltene Mittel). Der Ankaufspreis für die zusätzlichen S IMMO-Aktien von EUR 337,5 Mio. im Dezember 2022 wurde der IMMOFINANZ von der CPI Property Group zur Gänze zu marktüblichen Bedingungen gestundet. Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag bei EUR 3,5 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 2,1 Mrd.).

### Entwicklung des Netto-LTV der IMMOFINANZ Group



### Berechnung Netto-LTV der IMMOFINANZ Group per 31. Dezember 2022

#### Werte in TEUR

Buchwerte der Finanzierungen <sup>1</sup>	4.185.756,6
- Liquide Mittel <sup>2</sup>	-684.696,6
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	3.501.060,0
Buchwerte der Immobilien <sup>3</sup>	8.594.362,7
<b>Netto-LTV<sup>4</sup> in %</b>	<b>40,7</b>

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

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

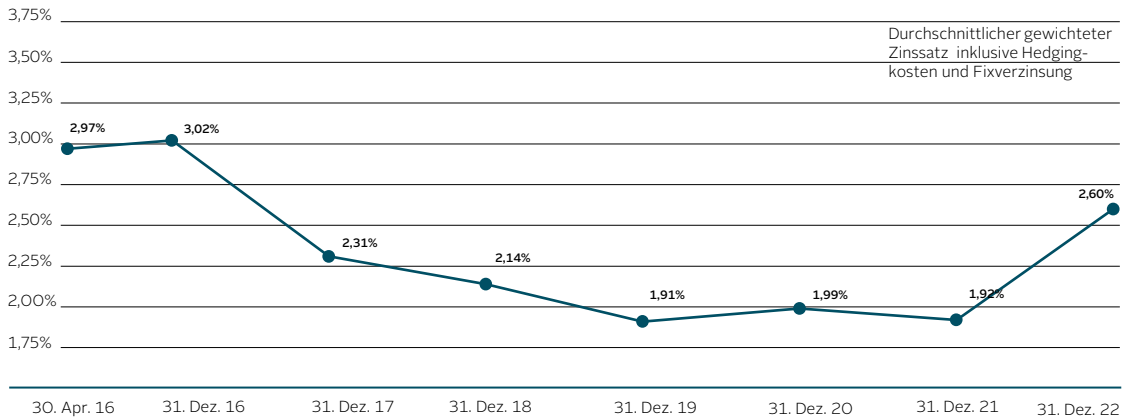
<sup>3</sup> Exklusive Right of Use; Werte gemäß IFRS 16

<sup>4</sup> Gemäß den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird beginnend mit dem 1. Quartal 2022 erstmals die neue Kennzahl EPRA Loan to Value im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“ auf Seite 51 veröffentlicht.

### Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ Group inklusive Derivate lagen per 31. Dezember 2022 bei 2,60% jährlich (31. Dezember 2021: 1,92% p.a.). Der Anstieg ist primär auf die gestiegenen Marktzinssätze zurückzuführen. Die Hedging-Quote lag bei hohen 87,0% (31. Dezember 2021: 88,8%).

\* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 59,6 Mio.; inklusive IFRS 5

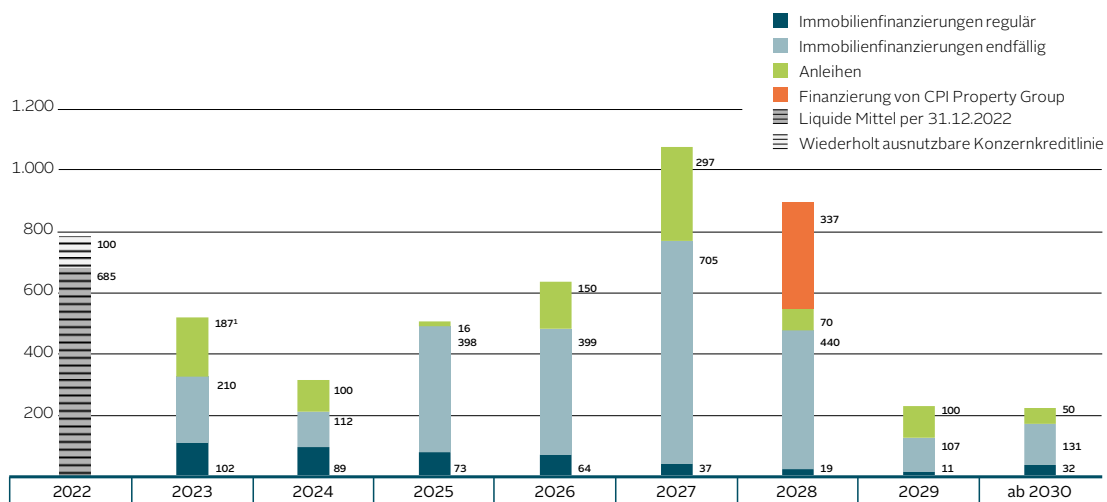


### Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group erhöhte sich auf 4,25 Jahre (2021: 3,75 Jahre). Die nachstehenden Grafiken zeigen das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group (inklusive S IMMO) sowie der IMMOFINANZ (exklusive S IMMO) per 31. Dezember 2022 geordnet nach Jahren.

### Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group

nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2022, in MEUR



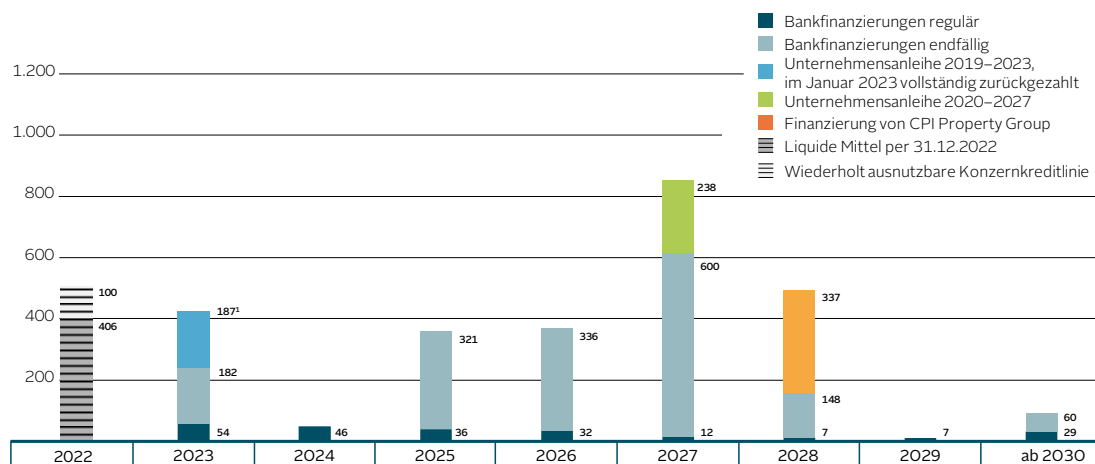
<sup>1</sup> Die Unternehmensanleihe 2019–2023 der IMMOFINANZ wurde nach dem Berichtszeitraum zu Laufzeitende am 27. Jänner 2023 aus vorhandenen liquiden Mitteln zur Gänze rückbezahlt.

Das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group entspricht der Strategie einer ausgewogenen Fälligkeitsstruktur. Die regulären und endfälligen Immobilienfinanzierungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen belaufen sich auf Sicht der nächsten drei Jahre im Durchschnitt auf rund 10% der Finanzverbindlichkeiten.

Die im März 2020 abgeschlossene unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. wurde im Berichtszeitraum vorzeitig verlängert und kann optional bis 30. Juni 2024 beansprucht werden. Die Kreditlinie war zum Berichtsstichtag nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

## Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ

nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2022, in MEUR



<sup>1</sup> Die Unternehmensanleihe 2019-2023 der IMMOFINANZ wurde nach dem Berichtszeitraum zu Laufzeitende am 27. Jänner 2023 aus vorhandenen liquiden Mitteln zur Gänze rückbezahlt.

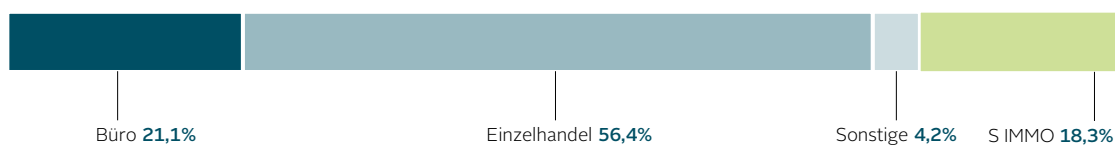
Im Berichtszeitraum refinanzierte die IMMOFINANZ Bankverbindlichkeiten mit einem Volumen von EUR 764,9 Mio. Diese unterteilten sich in Prolongation von 2022 fälligen Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 338,1 Mio., vorzeitige Prolongationen von 2023 fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 137,9 Mio. sowie in Neufinanzierungen in Höhe von EUR 288,9 Mio. Diese langfristigen Refinanzierungen betrafen Büroimmobilien in Warschau, das STOP SHOP Portfolio in der Slowakei und Österreich sowie das VIVO! Portfolio in Polen. Zwecks weiterer Optimierung des Fälligkeitsprofils steht die IMMOFINANZ in laufenden Gesprächen mit ihren finanzierenden Banken hinsichtlich vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen.

## Unbelastetes Immobilienvermögen der IMMOFINANZ Group

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z.B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen waren zum 31. Dezember 2022 EUR 2.016,8 Mio. bzw. 23,5% (31. Dezember 2021: EUR 1.476,8 Mio. bzw. 28,6%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet.

### Aufteilung unbelastete Immobilien der IMMOFINANZ Group

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 2.016,8



## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. Dezember 2022 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

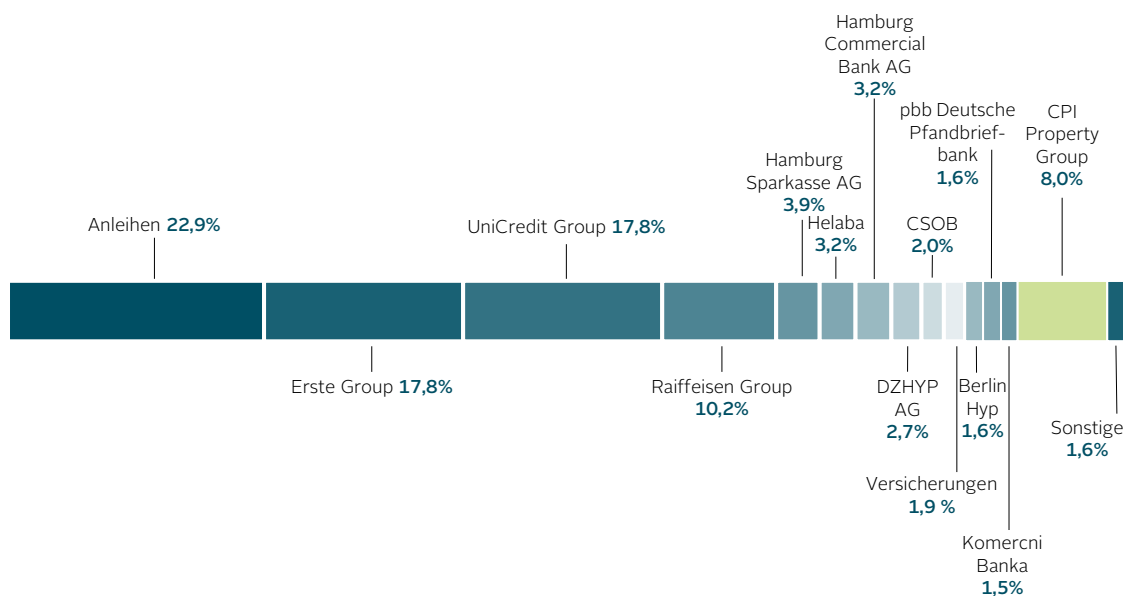
Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.12.2022	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % <sup>1</sup>
Unternehmensanleihen	425.382,7	2,56
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	2.202.904,5	2,93
S IMMO	1.557.469,3	2,15
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>4.185.756,6</b>	<b>2,60</b>

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

<sup>2</sup> Inklusive IFRS 5

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group per 31. Dezember 2022 auf EUR 4.185,8 Mio.. Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. Die IMMOFINANZ Group setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von lang-jährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

### Finanzierungsquellen der IMMOFINANZ Group per 31. Dezember 2022



### Derivate der IMMOFINANZ Group

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Group Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 2.634,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 1.394,0 Mio.). In Summe waren damit 87,0% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2021: 88,8%), davon 62,2% mit Zinsderivaten. Weitere 24,8% waren Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

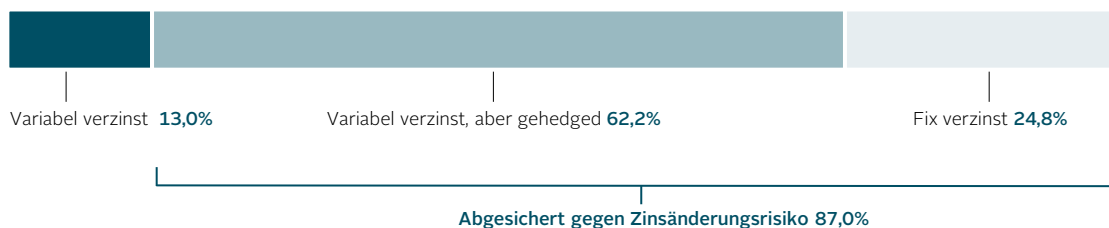
Zinsderivat <sup>1</sup>	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 31.12.2022 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz in %
Zinsswap	3-M-EURIBOR	138.900,4	1.474.254,7	0,61
Zinsswap	6-M-EURIBOR	4.310,4	72.496,0	1,66
Zinsswap S IMMO	3-M-EURIBOR	85.472,3	947.422,9	0,93
Zinscaps S IMMO	3-M-EURIBOR	1.602,1	139.930,5	2,50
<b>IMMOFINANZ Group</b>		<b>230.285,2</b>	<b>2.634.104,1</b>	<b>0,85</b>

<sup>1</sup> Exklusive Forward-Start-Instrumente

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 der IMMOFINANZ Group – Verzinsung per 31. Dezember 2022



## Anleihen der IMMOFINANZ Group

Zum 31. Dezember 2022 setzte sich das ausstehende Nominale aus Anleihen der IMMOFINANZ Group wie folgt zusammen:

Anleihen	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 31.12.2021 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2022 in TEUR	Nominale per 31.12.2022 in TEUR
Unternehmensanleihe <sup>1</sup>	XS1935128956	27.01.2023	2,63	482.800	-295.700	187.100
Unternehmensanleihe	XS2243564478	15.10.2027	2,50	500.000	-262.200	237.800
Wandelanleihe	XS1551932046	n. a.	1,50	294.500	-294.500	0
<b>IMMOFINANZ</b>			<b>2,56</b>	<b>1.277.300</b>	<b>-852.400</b>	<b>424.900</b>
Unternehmensanleihe	AT0000A2UVR4	11.01.2027	1,25	n. a.	n. a.	25.059
Unternehmensanleihe	AT0000A2MKW4	04.02.2028	1,75	n. a.	n. a.	70.450
Unternehmensanleihe	AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,00	n. a.	n. a.	100.000
Unternehmensanleihe	AT0000A285H4	22.05.2026	1,88	n. a.	n. a.	150.000
Unternehmensanleihe	AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,75	n. a.	n. a.	100.000
Unternehmensanleihe	AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,88	n. a.	n. a.	50.000
Unternehmensanleihe	AT0000A1DWK5	21.04.2027	3,25	n. a.	n. a.	34.199
Unternehmensanleihe	AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,25	n. a.	n. a.	15.890
<b>S IMMO</b>			<b>2,05<sup>2</sup></b>			<b>545.597</b>
<b>IMMOFINANZ Group</b>			<b>2,27<sup>2</sup></b>			<b>970.497</b>

<sup>1</sup> Die Unternehmensanleihe 2019–2023 der IMMOFINANZ wurde nach dem Berichtszeitraum zu Laufzeitende am 27. Jänner 2023 aus vorhandenen liquiden Mitteln zur Gänze rückbezahlt.

<sup>2</sup> Gewichteter Kupon in % auf Basis Nominale per 31. Dezember 2022

Details zu den S IMMO-Anleihen sind dem Geschäftsbericht 2022 der S IMMO zu entnehmen.

## Anleihen der IMMOFINANZ

Das ausstehende Nominale aus Anleihen der IMMOFINANZ (exklusive S IMMO) reduzierte sich infolge von eingetretenen Kontrollwechselereignissen auf EUR 424,9 Mio. deutlich (31. Dezember 2021: EUR 1.277,3 Mio.). Dabei handelte es sich um zwei Unternehmensanleihen, die im Jänner 2019 und im Oktober 2020 emittiert worden waren. Die Unternehmensanleihe 2019–2023 wurde nach dem Berichtszeitraum zu Laufzeitende am 27. Jänner 2023 aus vorhandenen liquiden Mitteln zur Gänze rückbezahlt.

## Kontrollwechselereignis Unternehmensanleihen der IMMOFINANZ

Infolge des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung an der IMMOFINANZ AG und dem dadurch ausgelösten Pflichtangebot gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz durch die CPI Property Group (CPIPG) trat Anfang März 2022 ein Kontrollwechselereignis für die beiden Unternehmensanleihen mit Laufzeit bis 2023 bzw. 2027 ein. Dieses berechnete die Gläubiger zur Ausübung eines Verkaufsrechts zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen bis zum Verkaufstag am 25. April 2022. Insgesamt verlangten Inhaber der Unternehmensanleihe 2019–2023 die Rückzahlung im Nominale von EUR 295,7 Mio. sowie der Unternehmensanleihe 2020–2027 im Nominale von EUR 262,2 Mio. von der IMMOFINANZ. Die Tilgung erfolgte am 27. April 2022 und führte zu einem Liquiditätsabfluss von EUR 568,8 Mio.

### Wandelanleihe 2017–2024 der IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ wurde am 3. Dezember 2021 mit Stimmrechtsmitteilung gemäß § 130 Börsegesetz 2018 darüber informiert, dass die CIPiG direkt und indirekt über eine Beteiligung von rund 21,4% am damaligen Grundkapital der IMMOFINANZ AG verfügte. Damit erlangte die CIPiG eine kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZ AG gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz. Folglich wurde gemäß den Emissionsbedingungen der Wandlungspreis auf EUR 18,8987 (vor Anpassung: EUR 20,6333) bis zum Kontrollstichtag 19. Jänner 2022 temporär angepasst.

Die Wandlungen beliefen sich im 1. Halbjahr 2022 auf insgesamt EUR 291,3 Mio. und wurden mit 15.375.916 jungen Aktien bedient. Aufgrund des stark reduzierten Volumens kündigte die IMMOFINANZ die Wandelanleihe am 29. April 2022 gemäß Emissionsbedingungen vorzeitig zur Rückzahlung. Die Rückzahlung erfolgte Ende Juni 2022 für einen Nennbetrag von EUR 3,2 Mio. (exklusive von der IMMOFINANZ selbst gehaltener Wandelanleihen) zuzüglich angelaufener Zinsen.

### Emittenten-Rating der IMMOFINANZ

Im 1. Quartal 2019 erhielt die IMMOFINANZ AG das langfristige Emittenten-Rating BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings. Im Zuge des jährlichen Review-Prozesses bestätigte S&P Global Ratings im Jänner 2022 Rating und Ausblick. Aufgrund der Gruppenzugehörigkeit zur CIPiG verbesserte S&P Global Ratings im Juni 2022 das Rating auf BBB (Ausblick: negativ). Im Oktober 2022 passte S&P ihr Rating der CIPiG auf BBB- (Ausblick: stabil) an. Infolge dessen wurde das Rating erneut angeglichen, sodass das aktuelle Rating der IMMOFINANZ AG ebenfalls wieder BBB- (Ausblick: stabil) entspricht. Aufgrund der Gruppenzugehörigkeit zur CIPiG hat die IMMOFINANZ im März 2023 aus Effizienzgründen entschieden, das Einzelrating zurückzulegen.

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
		31.12.2022 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 60,0	39,9
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 45,0	23,8
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	333,2

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

# Geschäftsentwicklung

In einem herausfordernden Umfeld erwirtschaftete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2022 operativ sehr gute Ergebnisse. Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft verbesserte sich um 21,7% auf EUR 146,1 Mio. Dazu trugen vor allem höhere Mieterlöse und geringere Zinszahlungen für Anleihen infolge von Rückzahlungen und Wandlungen bei. Die Mieterlöse stiegen um 5,4% auf EUR 300,2 Mio. und das Ergebnis aus Asset Management um 7,2% auf EUR 226,1 Mio.

Das Ergebnis aus der Bewertung von Bestandsimmobilien fiel aufgrund der Marktentwicklung mit EUR -110,5 Mio. negativ aus. Aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der S IMMO infolge der Anteilserhöhung auf 50% plus eine Aktie ergab sich hingegen ein positiver Nettoeffekt in Höhe von EUR 55,6 Mio. Insgesamt erwirtschaftete die IMMOFINANZ einen Konzerngewinn von EUR 142,0 Mio. bzw. einen Gewinn je Aktie in Höhe von EUR 1,04.

Da die Aufstockung des Anteils an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie per Jahresende 2022 erfolgte, wurden die Vermögenswerte und Schulden der S IMMO per 31. Dezember 2022 in die Konsolidierung der IMMOFINANZ mit einbezogen, die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung jedoch noch nicht.

## Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	2022	2021
Mieterlöse	300.170	284.688
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>226.103</b>	<b>210.959</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>4.623</b>	<b>25.710</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-20.684</b>	<b>18.897</b>
Sonstige betriebliche Erträge	10.377	2.150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-66.078	-47.654
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>154.341</b>	<b>210.062</b>
Bewertungsergebnis Bestandsimmobilien	-110.499	86.169
Bewertungsergebnis Firmenwerte und Kaufpreisanpassungen	214.473	-276
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	<b>103.974</b>	<b>85.893</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>258.315</b>	<b>295.955</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-72.617</b>	<b>90.376</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>185.698</b>	<b>386.331</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>141.969</b>	<b>345.837</b>

Die Mieterlöse der IMMOFINANZ erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 um 5,4% auf EUR 300,2 Mio. Nachdem der Vergleichswert 2021 von einer einmaligen Abschlagszahlung eines Großmieters in Höhe von EUR 6,7 Mio. positiv beeinflusst worden war, lag das bereinigte Wachstum sogar bei 8,0%. Verantwortlich dafür waren neben der sehr guten Entwicklung der Like-for-like-Mieterlöse die Zukäufe von Retail-Immobilien sowie die Fertigstellung von Projektentwicklungen, die den im Berichtszeitraum erfolgten Verkauf von Immobilien in Summe mehr als wettmachten. Die Like-for-like-Mieterlöse (bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen) legten im 4. Quartal 2022 deutlich um 12,9% (im Vergleich zum 4. Quartal 2021) und im Vergleich des Gesamtjahres um 8,1% zu.

Die Immobilienaufwendungen sanken um 2,1% auf EUR -60,1 Mio. Die darin enthaltenen Mietforderungsschreibungen reduzierten sich auf EUR -2,4 Mio. (2021: EUR -11,9 Mio.). Mit diesen hatte die IMMOFINANZ ihre Mieter während pandemiebedingter Schließungsphasen in den Jahren 2020 und 2021 unterstützt. Die Instandhaltungsaufwendungen in die Immobilien erhöhten sich auf EUR -21,8 Mio. (2021: EUR -17,3 Mio.). Das Ergebnis aus Asset Management stieg somit um 7,2% auf EUR 226,1 Mio. (2021: EUR 211,0 Mio.).

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen lag bei EUR 4,6 Mio. (2021: EUR 25,7 Mio.) und war vor allem von der im 2. Quartal getätigten vollständigen Wertberichtigung einer Kaufpreisforderung in Höhe von EUR -12,9 Mio. aus Russland belastet. Diese Forderung stammte aus dem Verkauf des Russland-Portfolios im Jahr 2017 und hätte in der ersten Jahreshälfte 2022 beglichen werden sollen. Aufgrund des Kriegs in der Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation sowie deren Auswirkungen – insbesondere die in



Russland verhängten Zahlungsbeschränkungen – ist die Forderung aus Sicht des Managements voraussichtlich uneinbringlich. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Forderungen oder Verpflichtungen aus dem Verkauf des Russland-Portfolios. Die IMMOFINANZ prüft derzeit alle rechtlichen Optionen zur Geltendmachung dieser Forderung.

Insgesamt erreichten die Immobilienverkäufe ein Volumen von EUR 165,6 Mio. Dabei handelte es sich vor allem um Bürogebäude in Prag und Wien sowie um nicht strategiekonforme Grundstücke in der Türkei. Bereinigt um die Russland-Wertberichtigung betrug die Verkaufsmarge rund 10,6%.

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung betrug EUR -20,7 Mio. (2021: EUR 18,9 Mio.) und reflektiert die Marktentwicklung sowie gestiegene Baukosten.

### Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich – getrieben von Einmaleffekten – auf EUR -66,1 Mio. (2021: EUR -47,7 Mio.). Im Wesentlichen bestanden diese Einmaleffekte aus Beraterkosten im Zusammenhang mit Angeboten zur Übernahme der IMMOFINANZ durch die CPI Property Group und die S IMMO sowie aus Aufwendungen für das Ausscheiden der beiden Vorstandsmitglieder Dietmar Reindl und Stefan Schönauer und für Digitalisierungsmaßnahmen. Das operative Ergebnis lag damit bei EUR 154,3 Mio. (2021: EUR 210,1 Mio.).

### Bewertungsergebnis und Vollkonsolidierung der S IMMO

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien spiegelt die allgemeine Marktentwicklung wider. Es belief sich auf EUR -110,5 Mio. (2021: EUR 86,2 Mio.). Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertminderungen entsprachen rund 2,2% der Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ per Ende 2022. Gegenläufig wirkte ein positiver Ergebniseffekt aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Anteils an der S IMMO mit EUR 214,6 Mio. (siehe dazu auch Ergebniseinfluss der S IMMO auf das Finanzergebnis). Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte belief sich somit auf insgesamt EUR 104,0 Mio. nach EUR 85,9 Mio. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug EUR 258,3 Mio. (2021: EUR 296,0 Mio.).

### Finanzergebnis und Beteiligungen

Der Finanzierungsaufwand verringerte sich um 4,1% auf EUR -77,8 Mio. (2021: EUR -81,1 Mio.). Geringere Zinszahlungen für Anleihen (vor allem infolge des Kontrollwechsels und damit verbundener Rückzahlungen und Wandlungen) wurden dabei teilweise von marktüblich gestiegenen Konditionen für Immobilienfinanzierungen ausgeglichen. Das deutlich verbesserte sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 149,1 Mio. (2021: EUR 29,3 Mio.) resultierte aus der positiven Bewertung von Zinsderivaten (EUR 156,7 Mio.) aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze und unterstreicht damit die effektive Absicherungspolitik der IMMOFINANZ. Gegenläufig wirkte ein Aufwand von EUR -5,6 Mio. für den Rückkauf von Unternehmensanleihen zu 101% des Nennbetrags infolge des Kontrollwechsels.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beliefen sich auf EUR -151,9 Mio. (2021: EUR 139,8 Mio.). Sie resultierten überwiegend aus der letztmaligen Bewertung des Equity-Anteils an der S IMMO zum beizulegenden Zeitwert. Insgesamt ergab sich somit ein positiver Nettoeffekt aus der Einbeziehung der S IMMO in Höhe von EUR 55,6 Mio. (Bewertungsergebnis Firmenwerte und Kaufpreisanpassungen in Höhe von EUR 214,6 Mio. und der auf die S IMMO entfallende Ergebnisanteil nach der Equity-Methode von EUR -159,0 Mio.).

Das Finanzergebnis lag somit bei EUR -72,6 Mio. (2021: EUR 90,4 Mio.).

### Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR 185,7 Mio. (2021: EUR 386,3 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich leicht auf EUR -43,7 Mio. (2021: EUR -40,5 Mio.). Das Konzernergebnis lag bei EUR 142,0 Mio. (2021: EUR 345,8 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie\* von EUR 1,04 (2021: EUR 2,59).

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2022: 136.866.509 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2021: 137.069.884

## Funds from Operations (FFO)

Der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) erhöhte sich vor allem infolge der höheren Mieterlöse und des gesunkenen Finanzierungsaufwands deutlich um 21,7% auf EUR 146,1 Mio. (2021: EUR 120,1 Mio.). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von EUR 1,07 (2021: EUR 0,97) unter Berücksichtigung einer höheren Aktienanzahl gegenüber dem Vergleichszeitraum (siehe dazu Tabelle unten).

Der FFO 1 enthält eine Dividendenzahlung der S IMMO in Höhe von EUR 12,7 Mio. nach EUR 9,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

In der Berechnung des FFO 1 für das Geschäftsjahr 2022 wurden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 19,8 Mio. bereinigt. Dabei handelt es sich überwiegend um Einmaleffekte wie Beraterkosten im Zusammenhang mit Angeboten zur Übernahme der IMMOFINANZ durch die CPI Property Group und die S IMMO sowie um Aufwendungen für das Ausscheiden von zwei Vorstandsmitgliedern und für Digitalisierungsmaßnahmen.

Werte in TEUR	GuV 2022	Anpassung	FFO 2022	FFO 2021
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>226.103</b>	<b>-23</b>	<b>226.080</b>	<b>211.171</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>4.624</b>	<b>-4.624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-20.684</b>	<b>20.684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	10.377	-8.137	2.240	1.237
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-66.076	19.832	-46.244	-39.725
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>154.344</b>	<b>27.732</b>	<b>182.076</b>	<b>172.684</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>103.975</b>	<b>-103.975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>258.319</b>	<b>-76.243</b>	<b>182.076</b>	<b>172.684</b>
Finanzierungsaufwand	-77.765			
Finanzierungsertrag	5.561			
Wechselkursveränderungen	2.332			
Sonstiges Finanzergebnis	149.136			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-151.881			
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-72.617</b>	<b>24.010</b>	<b>-48.607</b>	<b>-62.292</b>
<b>FFO 1 vor Steuern (exklusive S IMMO)</b>		<b>-52.233</b>	<b>133.469</b>	<b>110.392</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern (exklusive S IMMO) in EUR</b>			<b>0,98</b>	<b>0,90</b>
Dividenden von S IMMO			12.675	9.750
<b>FFO 1 vor Steuern</b>			<b>146.144</b>	<b>120.142</b>
<b>FFO 1 je Aktie vor Steuern in EUR</b>			<b>1,07</b>	<b>0,97</b>
Anzahl der Aktien (laut EPS-Berechnung) für die Berechnung			136.866.509	123.293.525

## Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2022	in %	31.12.2021	in %
Immobilienvermögen	7.707.196		4.736.375	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	198.500		474.311	
Selbst genutzte Immobilien	231.827	87,9	0	75,0
Immobilienvorräte	4.963		619	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte <sup>1</sup>	548.484		9.030	
Sonstige Vermögenswerte	301.867	3,1	60.783	0,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	36.284	0,4	521.476	7,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	208.491	2,1	168.968	2,4
Liquide Mittel	652.750	6,6	987.146	14,2
<b>Aktiva</b>	<b>9.890.362</b>	<b>100,0</b>	<b>6.958.708</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	4.741.552	47,9	3.350.618	48,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0,0	283.216	4,1
Finanzverbindlichkeiten	4.167.470	42,1	2.853.423	41,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	256.613	2,6	138.984	2,0
Sonstige Verbindlichkeiten	177.064	1,8	58.254	0,8
Latente Steuerschulden	547.663	5,5	274.213	3,9
<b>Passiva</b>	<b>9.890.362</b>	<b>100,0</b>	<b>6.958.708</b>	<b>100,0</b>

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

Die Bilanzsumme der IMMOFINANZ Group wuchs vor allem durch die Vollkonsolidierung der S IMMO kräftig um 42,1% auf EUR 9,9 Mrd. Davon entfielen EUR 8,7 Mrd. oder 87,9% auf das Immobilienportfolio. Neben den Immobilien der S IMMO kam es hier auch durch Zukäufe von Retail-Objekten zu einem Anstieg des Immobilienvermögens.

Die selbst genutzten Immobilien in Höhe von EUR 231,8 Mio. umfassen Hotels der S IMMO und wurden im Zuge der Erstkonsolidierung zum Fair Value angesetzt. Diese Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben. Die Erhöhung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte auf EUR 548,5 Mio. ist ebenfalls überwiegend auf die S IMMO zurückzuführen.

Durch die Vollkonsolidierung der S IMMO, die damit nicht länger als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert wird, verringerten sich die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen deutlich auf EUR 36,3 Mio. bzw. 0,4% der Aktiva.

Auf der Passivseite kam es unter anderem durch die Wandlung von Wandelanleihen zu einer Stärkung des Eigenkapitals um EUR 280,8 Mio. Dafür wurden rund 15,4 Mio. Aktien aus bedingtem Kapital ausgegeben.

Mit einer Eigenkapitalquote von 47,9% und liquiden Mitteln von EUR 652,8 Mio. bzw. EUR 684,7 Mio. inklusive liquider Mittel in Veräußerungsgruppen verfügt die IMMOFINANZ Group über eine robuste Bilanzstruktur.

# 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 Group detaillierte Angaben zu ihren EPRA-Finanzkennzahlen entsprechend diesen Empfehlungen (siehe auch [www.epra.com](http://www.epra.com)). Zudem berichtet die Gesellschaft in ihrer nichtfinanziellen Erklärung (ab Seite 65) 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.

Da per 31. Dezember 2022 die Vermögenswerte und Schulden der S IMMO in die Konsolidierung mit einbezogen waren, die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung jedoch nicht, werden folgende EPRA-Kennzahlen inklusive S IMMO berichtet: EPRA-Nettovermögenswert, EPRA-Investitionsausgaben und EPRA-Loan-to-Value. Folgende Kennzahlen beziehen sich nur auf die IMMOFINANZ (exklusive S IMMO): EPRA-Ergebnis je Aktie, EPRA-Nettoanfangsrendite, EPRA-Leerstandsquote und EPRA-Kostenquote.

## EPRA-Nettovermögenswert der IMMOFINANZ Group

Gemäß den Empfehlungen der EPRA veröffentlicht die IMMOFINANZ Group seit dem Jahresabschluss 2020 eine erweiterte Version der Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen). Ausgehend vom IFRS-Eigenkapital werden dabei Anpassungen vorgenommen, um den Stakeholdern möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden des Immobilienunternehmens in verschiedenen Szenarien bereitzustellen. Der Net Tangible Assets nach EPRA ist als die relevanteste Kennzahl für die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group anzusehen und dient daher als primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert.

### Net Reinstatement Value, Net Tangible Assets und Net Disposal Value

Alle drei neuen NAV-Kennzahlen werden ausgehend von dem den Aktionären zurechenbaren IFRS-Eigenkapital berechnet.

Ziel des EPRA Net Reinstatement Value (NRV) 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 (NTA) 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 53% 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 (NDV) 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.

### EPRA-NAV-Kennzahlen der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	31.12.2022			31.12.2021		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
IFRS-Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.790.223	3.790.223	3.790.223	3.383.544	3.383.544	3.383.544
Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihen)	0	0	0	283.215	283.215	283.215
<b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>3.790.223</b>	<b>3.790.223</b>	<b>3.790.223</b>	<b>3.666.759</b>	<b>3.666.759</b>	<b>3.666.759</b>
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögenswerte	126.298	126.298	126.298	0	0	0
Stille Reserven in Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Latente Steuern auf stille Reserven in Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	0	0	0	0	0	0
Latente Steuern auf Immobilienvorräte	0	0	0	0	0	0
<b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven</b>	<b>3.916.521</b>	<b>3.916.521</b>	<b>3.916.521</b>	<b>3.666.759</b>	<b>3.666.759</b>	<b>3.666.759</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-242.142	-242.142	0	-96	-96	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	44.498	44.498	0	2	2	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	609.220	441.495	0	353.714	346.420	0
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-19.530	-19.530	-19.530	-23.932	-23.932	-23.932
Sonstige Firmenwerte	0	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-886	0	0	-187	0
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	0	0	81.750	0	0	-23.053
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	0	0	-19.620	0	0	5.763
Zeitbewertung von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	372.121	100.790	0	193.439	64.537	0
<b>EPRA-NAV-Kennzahlen</b>	<b>4.680.688</b>	<b>4.240.747</b>	<b>3.959.122</b>	<b>4.189.887</b>	<b>4.053.503</b>	<b>3.625.538</b>
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	137.974.126	137.974.126	137.974.126	123.292.767	123.292.767	123.292.767
Potenzielle Aktien in Stück	0	0	0	15.583.082	15.583.082	15.583.082
<b>EPRA-NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR</b>	<b>33,92</b>	<b>30,74</b>	<b>28,69</b>	<b>30,17</b>	<b>29,19</b>	<b>26,11</b>

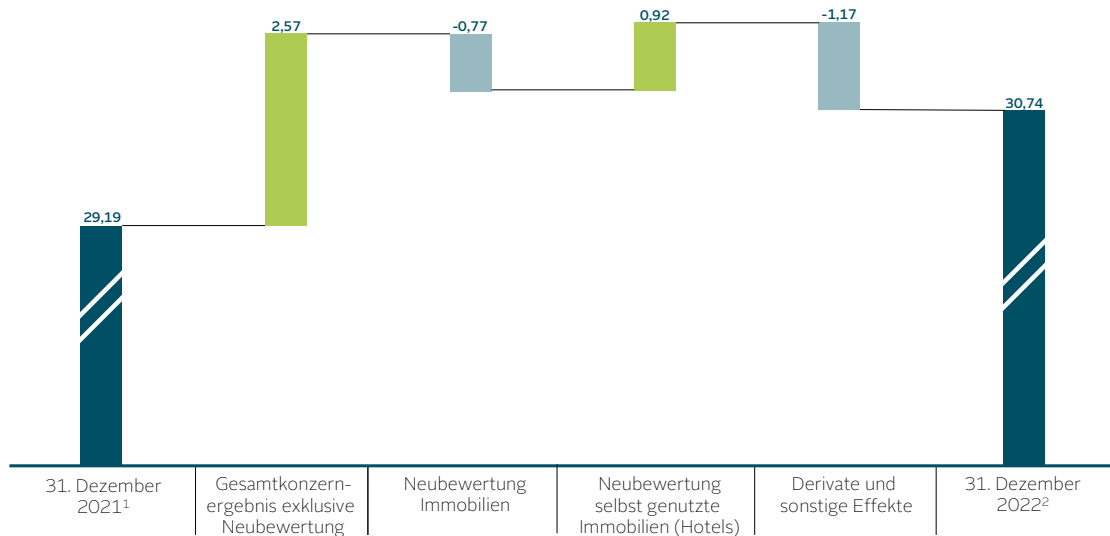
Bei der Berechnung der EPRA-NAV-Kennzahlen der IMMOFINANZ Group wurden keine potenziellen Aktien, die aus der Wandlung der Wandelanleihe 2017–2024 resultiert hätten, als Verwässerungseffekte berücksichtigt, da die Wandelanleihe bereits Ende Juni 2022 vorzeitig vollständig zurückgezahlt wurde. Somit entfiel in der aktuellen Berechnung auch der durch die Eigenkapitalkorrektur in Bezug auf die Wandelanleihe 2017-2024 entstehende weitere Verwässerungseffekt der hybriden Finanzinstrumente (Wandelanleihen).

Der EPRA NTA je Aktie erhöhte sich per 31. Dezember 2022 um 5,3% auf EUR 30,74 nach EUR 29,19 zum 31. Dezember 2021. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf das positive Gesamtkonzernergebnis zurückzuführen (siehe Überleitung folgend). Der EPRA Net Asset Value je Aktie stieg deutlich um 5,8% auf EUR 30,46 (31. Dezember 2021: EUR 28,78).

Der IFRS-Buchwert je Aktie verbesserte sich trotz einer deutlichen Erhöhung der Aktienanzahl auf EUR 27,47 (31. Dezember 2021: EUR 27,44).\*

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2022: 137.974.126 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2021: 123.292.767

## EPRA NTA Bridge der IMMOFINANZ Group



<sup>1</sup> Aktienanzahl 31. Dezember 2021: 138.875.849

<sup>2</sup> Aktienanzahl 31. Dezember 2022: 137.974.126

## EPRA-Investitionsausgaben der IMMOFINANZ Group

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

Werte in TEUR	2022	2021
Akquisitionen	2.804.898	123.903
Projektentwicklungen	109.981	105.456
Immobilienvermögen	35.908	31.307
davon Zuwachs an vermietbarer Fläche	0	0
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche	28.895	29.111
davon Mieteranreize	7.012	2.195
davon andere wesentliche nicht zugewiesene Ausgabenarten	0	0
<b>EPRA-Investitionsausgaben</b>	<b>2.950.786</b>	<b>260.666</b>

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

Im Zuge der Vollkonsolidierung der S IMMO betrafen die Akquisitionen vor allem den Zugang des Portfolios der S IMMO sowie den Zukauf von Einzelhandelsimmobilien in Italien, Tschechien, Polen, der Slowakei und Ungarn.

Die Investitionen in Projektentwicklungen betrafen ebenfalls vor allem den Zugang des Portfolios der S IMMO sowie zwei Bürogebäude in Wien sowie einen STOP SHOP Retail Park in Kroatien und einen STOP SHOP Retail Park in Polen. Weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“ ab Seite 22.

Die Investitionsausgaben beliefen sich daher – vor allem getrieben durch die Vollkonsolidierung der S IMMO – auf EUR 2.950,8 Mio. (2021: EUR 260,7 Mio.).

## EPRA-Loan-to-Value der IMMOFINANZ Group

Ziel des EPRA-Loan-to-Value (EPRA-LTV) ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals eines Immobilienunternehmens zu beurteilen.

Werte in TEUR	IMMOFINANZ per 31.12.2022	S IMMO <sup>1</sup> (50,0% + 1 Aktie) per 31.12.2022	Gesamt (anteilig)
<b>Zuzüglich:</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	2.206.761	542.151	2.748.911
Wertpapiere und IFRS 16 Leasingverbindlichkeiten	53.667	0	53.667
Hybride Finanzinstrumente (inklusive Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Verbindlichkeiten, Optionen und Rentenanleihen)		0	0
Anleihen	424.900	272.799	697.699
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung (Termingeschäfte, Swaps, Optionen)		0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	4.758	3.397	8.155
Eigengenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)		0	0
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter		0	0
<b>Abzüglich:</b>			
Liquide Mittel <sup>1</sup>	405.825	140.140	545.965
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2.284.260</b>	<b>678.206</b>	<b>2.962.466</b>
<b>Zuzüglich:</b>			
Selbst genutzte Immobilien	0	115.914	115.914
Immobilienvermögen (Verkehrswert)	5.050.245	1.354.497	6.404.741
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	14.063	250.503	264.566
In Bau befindliches Immobilienvermögen	188.200	0	188.200
Immaterielle Vermögenswerte		0	0
Forderungen (netto)	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	1.414	0	1.414
<b>Immobilienvermögen (gesamt)</b>	<b>5.253.921</b>	<b>1.720.913</b>	<b>6.974.834</b>
<b>EPRA Loan to Value in %</b>	<b>43,5</b>	<b>39,4</b>	<b>42,5</b>

<sup>1</sup> Eigenberechnung auf Basis öffentlich verfügbarer Daten

Der Loan-to-Value bestimmt den Prozentsatz der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien. Der EPRA-LTV wird entsprechend den EPRA Best Practices Recommendations berechnet und seit dem 1. Quartal 2022 berichtet. Der EPRA-LTV belief sich per Ende Dezember 2022 auf EUR 42,5%.

Die Berechnung des EPRA-LTV unterscheidet sich im Wesentlichen durch folgende Punkte von der üblichen Netto-LTV-Berechnung der IMMOFINANZ Group:

	EPRA-LTV	Netto-LTV IMMOFINANZ
Finanzverbindlichkeiten	Nominelle Restschuldstände	Buchwerte
Kurzfristige Forderungen/ Verbindlichkeiten	Netto-Saldo als Vermögenswert oder Schulden berücksichtigt	Keine Berücksichtigung
Wesentliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften (S IMMO)	Vermögenswerte sowie Schulden gemäß Anteil am Gesamtkapital berücksichtigt	Berücksichtigung zu 100%

## EPRA-Ergebnis je Aktie der IMMOFINANZ

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	2022	2021
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück</b>	<b>136.867</b>	<b>123.294</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile</b>	<b>142.601</b>	<b>347.051</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	121.052	-119.850
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-4.624	-25.711
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen <sup>1</sup>	-214.323	253
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-149.933	-31.810
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen <sup>1</sup>	8.804	42.438
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile <sup>1</sup>	-13.268	2.352
<b>EPRA-Ergebnis<sup>1</sup></b>	<b>-109.690</b>	<b>214.724</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR<sup>1</sup></b>	<b>-0,80</b>	<b>1,74</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	11.173	7.229
Bewertung S IMMO	192.214	-85.274
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-2.332	-470
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen <sup>1</sup>	-47.858	20.099
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile für unternehmensspezifische Anpassungen <sup>1</sup>	14	-7
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen<sup>1</sup></b>	<b>43.520</b>	<b>156.300</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR<sup>1</sup></b>	<b>0,32</b>	<b>1,27</b>

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

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich 2022 auf EUR -0,80 nach EUR 1,74 im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang ist vor allem auf den geringeren Konzerngewinn und die Anpassungen um die positiven Effekte der erstmaligen Vollkonsolidierung der S IMMO und der Derivatebewertung sowie auf die höhere Aktienanzahl zurückzuführen. Nach unternehmensspezifischer Bereinigung, unter anderen der letztmaligen Fair-Value-Bewertung des At-Equity-Anteils an der S IMMO, betrug das Ergebnis je Aktie EUR 0,32.

## EPRA-Nettoanfangsrendite der IMMOFINANZ

Die EPRA Net Initial Yield (EPRA NIY) zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht verrechenbarer Immobilienaufwendungen (Nettomiet Erlöse – 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).

Die EPRA-Nettoanfangsrendite lag stabil bei 5,7% und „Topped-up“ bei 6,1%.



Werte in TEUR	2022	2021
Immobilienvermögen	5.006.720	4.694.874
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Abzüglich unbebauter Grundstücke	-154.320	-180.051
Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	0
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>4.852.400</b>	<b>4.514.824</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	177.341	169.742
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>5.029.741</b>	<b>4.684.566</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	317.147	286.535
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-29.269	-25.159
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>287.878</b>	<b>261.376</b>
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	16.793	19.260
<b>„Topped-up“-Nettojahresmiete</b>	<b>304.671</b>	<b>280.636</b>
<b>EPRA Net Initial Yield in %</b>	<b>5,7</b>	<b>5,6</b>
<b>EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>

## EPRA-Leerstandsquote der IMMOFINANZ

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

### EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	31.12.2022			31.12.2021	
	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete Leerstand/Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Österreich	243.398	0,1	3,3	2,5	3,2
Deutschland	87.652	0,6	2,0	28,7	20,4
Polen	436.397	0,2	6,2	2,4	3,7
Tschechien	279.175	0,1	3,4	4,0	2,4
Ungarn	169.239	0,0	1,6	0,9	3,7
Rumänien	339.553	0,7	4,8	13,7	8,6
Slowakei	264.337	0,1	2,8	4,6	5,1
Adriatic <sup>1</sup>	333.636	0,0	3,5	1,1	0,7
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.153.386</b>	<b>1,8</b>	<b>27,6</b>	<b>6,5</b>	<b>5,1</b>

<sup>1</sup> Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

## EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	31.12.2022			31.12.2021	
	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete Leerstand/Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
<b>Büro</b>	<b>798.143</b>	<b>1,4</b>	<b>12,6</b>	<b>11,4</b>	<b>8,6</b>
davon myhive	591.517	1,1	9,6	11,7	9,1
davon Büro Sonstige	206.626	0,3	3,0	10,6	7,3
<b>Einzelhandel</b>	<b>1.344.007</b>	<b>0,2</b>	<b>14,9</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
davon VIVO!/Shopping Center	312.357	0,1	4,8	1,6	1,7
davon STOP SHOP/Retail Park	951.396	0,1	9,4	1,2	1,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.153.386</b>	<b>1,8</b>	<b>27,6</b>	<b>6,5</b>	<b>5,1</b>

Die EPRA-Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2022 6,5% (31. Dezember 2021: 5,1%) und erhöhte sich im Bürobereich auf 11,4%. Dieser Anstieg im Vergleich zum Jahresende 2021 ist überwiegend auf die kompetitiven Büromärkte in Düsseldorf und Bukarest sowie auf immobilienpezifische Faktoren (unter anderem Auszug bzw. Flächenrückgabe von Großmietern) zurückzuführen. Das Einzelhandelsportfolio war mit einer Leerstandsquote von 1,3% nahezu voll vermietet, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,2% den geringsten Leerstand aufwiesen. Weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“ ab Seite 22.

## EPRA-Kostenquote der IMMOFINANZ

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	2022	2021
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-60.115	-61.402
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-6.058	-2.372
<b>EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>-66.173</b>	<b>-63.774</b>
Leerstandsaufwand	-9.434	-8.416
<b>EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>-56.739</b>	<b>-55.358</b>
Bruttomietenerlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	300.167	284.687
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteneinnahmen	-11.292	-11.660
<b>Bruttomietenerlöse</b>	<b>288.875</b>	<b>273.027</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>22,9</b>	<b>23,4</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>19,6</b>	<b>20,3</b>

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich auf 22,9% (2021: 23,4%). Exklusive direkter Leerstandskosten reduzierte sie sich auf 19,6% nach 20,3% im Vorjahreszeitraum. Dies ist vor allem auf die höheren Bruttomietenerlöse zurückzuführen.

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 Ausbaurückstellungen für Immobilienvermögen bzw. Entwicklungskosten für in Bau befindliches Immobilienvermögen der Fall. Gemein- und Betriebskosten werden grundsätzlich nicht aktiviert.

# 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 waren die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2022 durch das herausfordernde makroökonomische Umfeld geprägt. Auf die wesentlichen Risikokategorien 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, Reportingssystemen 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 2023) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

### Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Dezember 2022 bis Jänner 2023 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 2022 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – funktionsfähig ist.

\* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management; [coso.org](https://www.coso.org)

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

Funktionell ist das Risikomanagement dem Vorstand 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 Länder wird das Risikomanagement von den jeweiligen gruppenübergreifenden Landesorganisationen wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Länderverantwortlichen ihre Risikolage an den Vorstand. 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 Chancen und 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
<b>Unternehmensrisiken</b>	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.
<b>Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken</b>	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.
<b>Soziale Risiken</b>	Das Unternehmen trägt Verantwortung für die Menschen, die im engeren 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.
<b>Umwelt- und Klimarisiken</b>	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 der geplanten 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.
<b>Projektentwicklungsrisiken</b>	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, die frühzeitige Einbeziehung aller Stakeholder und Maßnahmen, um zukünftigen negativen 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.
<b>Risiken aus dem Asset Management</b>	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.
<b>Portfolio- und Bewertungsrisiken</b>	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.
<b>Transaktionsrisiken</b>	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 Anwendung des Vier-Augen-Prinzips im Rahmen der relevanten Unternehmensprozesse, 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.

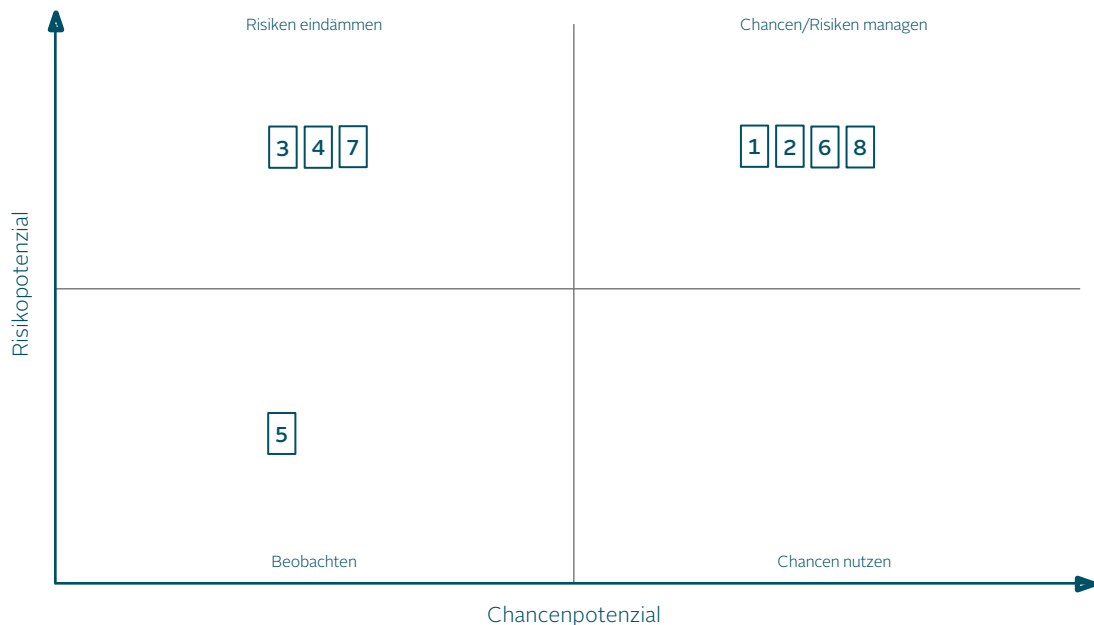
### Überwachung durch die Interne Revision

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 2022

### Übersicht über die Chancen und Risiken zum 31. Dezember 2022



### **Risiken durch den Klimawandel (1)**

Immobilien sind in der Bauphase und im Betrieb besonders energieintensiv. Die durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ab Ende Februar 2022 stark gestiegenen Energiepreise belasteten das Ergebnis der IMMOFINANZ daher deutlich. Diese Entwicklung zeigt allerdings auch die Chancen und Effizienzsteigerungen auf, die durch energieeffizientere Gebäude erreicht werden können. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind die Installation von Photovoltaikanlagen auf Immobilien sowie der Einkauf und die Erzeugung grüner Energie integrale Bestandteile der ESG-Strategie der IMMOFINANZ.

Im Bereich der Klimarisiken zeigen die Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg für die Kernmärkte der IMMOFINANZ. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Development-Betrachtung mit ein. Küstennahe Immobilien in Polen und Kroatien, dabei handelt es sich um wenige Retail-Park-Objekte, sind Risiken eines steigenden Meeresspiegels ausgesetzt. Im Bereich der Elementarrisiken erwarten die Modelle einen Anstieg der Waldbrandgefahr aufgrund längerer Trockenphasen. Dieses derzeit im Mittelmeerraum zu beobachtende Phänomen wird sich in den kommenden Jahren weiter nach Norden ausbreiten. Der Risikominderung wird durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen, auch liegt ein Fokus auf der Gestaltung und Vergrößerung von Grünflächen. Darüber hinaus sind sämtliche Immobilien der IMMOFINANZ gegen Elementarschäden versichert.

Chancen sieht die IMMOFINANZ auch im Bereich der Biodiversität. Wasserintensive Rasenflächen werden in Zukunft durch die Biodiversität fördernde Formen der Bepflanzung ersetzt. Neben Wasser- und Energieeinsparungen sind diese Flächen auch mit weniger Pflegeaufwand verbunden, was zu geringeren Betriebskosten führen könnte.

### **Risiken aus politischen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Vorgaben (2)**

Am 22. Juni 2022 stimmt das Europäische Parlament für die Aufnahme des gewerblichen Immobilienbereichs in den europäischen Zertifikatehandel (EU ETS). Dieses Votum des EU-Parlaments benötigt zwar noch die Abstimmung mit den Mitgliedsstaaten, wird künftig aber signifikante Auswirkungen auf den Immobilienbereich haben. Um den damit erforderlichen Zukauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten für zukünftig emittierte CO<sub>2</sub>-Äquivalente niedrig zu halten, legte die IMMOFINANZ ihren Fokus auf gesteigerte Energieeffizienz und einen bestmöglichen Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen. Diese Dekarbonisierungsstrategie soll zügig umgesetzt werden und ist in der im Jahr 2022 beschlossenen Netto-Null-Emissionsstrategie verschriftlicht. Durch die Umsetzung der Netto-Null-Emissionsstrategie sollen steigende Kosten aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung und daraus entstehende nachteilige Auswirkungen weitestgehend vermieden werden. Darüber hinaus sieht die IMMOFINANZ hier die Chance, zusätzliches Wertsteigerungspotenzial des Bestandsportfolios zu schaffen.

### **Makroökonomische Rahmenbedingungen (3)**

Die bereits ab Ende 2021 steigende Inflation wurde durch den russischen Einmarsch in der Ukraine und den damit verbundenen Energiepreisanstieg deutlich angetrieben. Die Europäische Zentralbank reagierte darauf mit einem Ende der Niedrigzinspolitik und erhöht seither schrittweise den Leitzins. Die Folge dieser Entwicklungen sind deutlich gedämpfte Wachstumserwartungen – wobei Experten aus heutiger Sicht ein vollständiges Abgleiten in eine Rezession für 2023 nicht erwarten – sowie veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Für die IMMOFINANZ spiegelt sich dies etwa in deutlich gestiegenen Energiekosten sowie mittelfristig steigenden Refinanzierungskosten wider. Auf der Vermietungsseite waren im Bürobereich bereits auf Sicht der letzten Quartale in manchen Märkten steigende Leerstände zu beobachten. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen. Für die Immobilienbranche bedeuten steigende Zinsen erwartbare Rückgänge der Neubauleistung und der Marktpreise. Im Hinblick auf die Asset-Allokation haben Immobilien im aktuellen Umfeld steigender Zinsen ihre Alternativlosigkeit für Investoren verloren. Damit ist auch ein Rückgang der Transaktionsvolumina zu erwarten.

### **Rechtstreitigkeiten (4)**

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

**Beteiligungen (5)**

Mit Aktienkaufverträgen vom April 2018 erwarb die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien der S IMMO AG und stockte ihre Beteiligung an der S IMMO im Dezember 2022 zusätzlich um 17.305.012 Aktien auf 50% plus eine Aktie auf. Damit konsolidierte die IMMOFINANZ die S IMMO zum Bilanzstichtag voll, nachdem sie zuvor als Equity-Beteiligung bilanziert worden war. Als international tätiger Immobilieninvestor, Bestandshalter und Projektentwickler ist die S IMMO in ihrer Geschäftstätigkeit den gleichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken wie die IMMOFINANZ ausgesetzt. Risiken aus der operativen Tätigkeit der S IMMO werden zukünftig den jeweiligen Risikokategorien zugeordnet. Als Beteiligungsrisiko verbleibt nur das Beteiligungsrisiko im engeren Sinn. Zum Bilanzstichtag waren keine Beteiligungsrisiken im engeren Sinn bekannt. Für Informationen zu den Risiken der S IMMO verweisen wir auf den Geschäftsbericht der S IMMO.

**Bewertungsrisiken (6)**

Lieferkettenprobleme und die stark gestiegenen Energiepreise führten im abgelaufenen Geschäftsjahr zu den höchsten Inflationsraten seit 50 Jahren. Notenbanken reagierten darauf weltweit mit Zinserhöhungen. Diese führen zu einer gesteigerten Attraktivität von alternativen Investmentmöglichkeiten und damit auch zu einer höheren Renditeerwartung für Investitionen in Immobilien. In den kommenden Quartalen ist daher von einem zunehmenden Abwertungsdruck auf Immobilien auszugehen.

Darüber hinaus nimmt die Bedeutung von ESG-Aspekten in der Immobilienbewertung zu. Bauliche Maßnahmen, um die Folgen des Klimawandels zu mitigieren, und nachhaltige Investitionen finden im Rahmen der Immobilienbewertung Berücksichtigung. 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 -105,7 Mio.

**IT-Risiken (7)**

Die IMMOFINANZ verfolgt das Ziel, ihre Unternehmensabläufe bis hin zum Kunden zu digitalisieren. Im abgelaufenen Jahr kam es aufgrund der Änderung der Mehrheitsverhältnisse bei der IMMOFINANZ zu einer strategischen Neuausrichtung im Bereich Digitalisierung. Derzeit wird gruppenweit an einheitlichen Lösungen gearbeitet. Risiken im Zusammenhang mit diesen Projekten sollen durch professionelles Projektmanagement weitestgehend vermieden werden.

Im Geschäftsjahr 2022 waren die Themen Datenschutz und Cyber Security weiterhin Schwerpunkte im Rahmen der Risikobetrachtung. Die IMMOFINANZ setzt im Bereich der IT-Systeme umfangreiche Vorkehrungen und legt auch einen besonderen Fokus auf Schulungen und Trainings 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.

**Portfoliorisiken (8)**

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios der IMMOFINANZ war leicht rückläufig und lag per 31. Dezember 2022 mit 94,3% (31. Dezember 2021: 95,1%) auf hohem Niveau. Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 98,8% (31. Dezember 2021: 98,7%) so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich kam es 2022 zu einem leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 88,1% (31. Dezember 2021: 90,6%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 126,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 460,8 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2022 EUR 47,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 216,2 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2022 einen Buchwert von EUR 159,3 Mio. auf (31. Dezember 2021: EUR 180,3 Mio.).



# Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ betrug zum 31. Dezember 2022 EUR 138.669.711,00 (31. Dezember 2021: EUR 123.293.795,00) und war in 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt. Die Erhöhung des Grundkapitals resultierte aus Wandlungen der Wandelanleihe 2017–2024, die mit insgesamt 15.375.916 jungen Aktien bedient wurden.

## Eigene Aktien

### Bestand an eigenen Aktien

Zum 31. Dezember 2022 hielt die IMMOFINANZ 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00. Das entsprach einem Anteil am Grundkapital von rund 0,5%. Zum 31. Dezember 2021 hielt die IMMOFINANZ 1.028 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1.028,00, entsprechend einem Anteil am Grundkapital von rund 0,0%.

### Aktienrückkaufprogramm 2022

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 2022 erwarb die IMMOFINANZ zwischen 20. Juni und 29. Juli 2022 insgesamt 694.557 Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 14,58 pro Aktie. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 10.126.484,94.

Das Aktienrückkaufprogramm 2022 erfolgte auf Grundlage der Ermächtigung gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, beschlossen in der Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 (erneuert durch den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung am 12. Juli 2022). Auf die rückerworbenen Aktien entfielen EUR 694.557,00 des Grundkapitals, entsprechend rund 0,5% des Grundkapitals.

### Überblick zu den eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2022

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt/Ermächtigungsbeschluss	Anteiliger Betrag am Grundkapital per 31.12.2022 in %	Kauf-/Verkaufspreis in EUR
Dezember 2021	1.028		0,0	n. a.
Juni bis Juli 2022	694.557	Erwerb im Aktienrückkaufprogramm 2022 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	0,5	14,58
Dezember 2022	695.585		0,5	n. a.

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

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2022 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 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde mit dem Aktienrückkaufprogramm 2022 (siehe dazu voranstehend) teilweise ausgenutzt. Die Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2022 ermächtigte den Vorstand bis zum 18. Oktober 2027, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.325.163,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.325.163 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.865.032,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen.

Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## Kontrollwechselbestimmungen

### Wandelanleihe 2017–2024

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2017 emittierten Wandelanleihe 2017–2024 (XS1551932046) 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 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 282,8 Mio. 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.

Im April 2022 gab die Gesellschaft die vorzeitige Kündigung der Wandelanleihe 2017–2024 mit Wahl-Rückzahlungstag am 27. Juni 2022 bekannt. Bis zum Ende der Wandlungsfrist wurden Wandlungsrechte für Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 291,3 Mio. ausgeübt und mit 15.375.916 jungen Aktien bedient. Für die nicht zur Wandlung eingereichten Wandelanleihen 2017–2024 im Nominale von EUR 3,2 Mio. (exklusive von der IMMOFINANZ selbst gehaltener Wandelanleihen) erfolgte Ende Juni 2022 die Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

### Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten Anleihe 2019–2023 (XS1935128956) und der im Oktober 2020 emittierten Anleihe 2020–2027 (XS2243564478) 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 am Grundkapital der Gesellschaft Anfang März 2022 wurde ein Kontrollwechsel bei den Anleihen 2019–2023 und 2020–2027 ausgelöst. Anleihegläubiger übten das Kündigungsrecht für Anleihen 2019–2023 im Nominale von EUR 295,7 Mio. sowie für Anleihen 2020–2027 im Nominale von EUR 262,2 Mio. aus.

Die Anleihe 2019–2023 war am 27. Jänner 2023, also nach dem Berichtszeitraum, zur Rückzahlung fällig. Der zurückgezahlte Betrag belief sich auf EUR 187,1 Mio. und entsprach dem noch ausstehenden Nominale der Anleihe 2019–2023.

## 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 an der Gesellschaft Anfang März 2022 wurden Kündigungsrechte von Gläubigern für ein Kreditvolumen von insgesamt EUR 1,4 Mrd. ausgelöst. Es wurden jedoch keine Immobilienfinanzierungen wegen Kontrollwechsels gekündigt.

## 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 verzichtet.

## Von der S IMMO AG emittierte Anleihen

Die IMMOFINANZ stockte ihre Beteiligung an der S IMMO im Geschäftsjahr 2022 auf 50% plus eine Aktie auf, sodass es zu einer Vollkonsolidierung der S IMMO kam (siehe zur Vollkonsolidierung auch Konzernabschluss, Kapitel 2.3). Nachstehend werden daher auch jene von S IMMO emittierten Anleihen angeführt, die Kontrollwechselbestimmungen bei einem indirekten Kontrollwechsel auf Ebene der IMMOFINANZ enthalten.

Die im April 2015 begebene 3,25 %-Anleihe 2015–2025 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2022: EUR 15.890.000,00), die im April 2015 begebene 3,25 %-Anleihe 2015–2027 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2022: EUR 34.199.000,00), die im Februar 2018 begebene 1,75 %-Anleihe 2018–2024 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2022: EUR 100.000.000,00) bzw. die 2,875 %-Anleihe 2018–2030 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2022: EUR 50.000.000,00), die im Mai 2019 begebene 1,875 %-Anleihe 2019–2026 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2022: EUR 150.000.000,00), die im Oktober 2019 begebene 2,0 %-Anleihe 2019–2029 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2022: EUR 100.000.000,00), der im Februar 2021 begebene 1,75 %-Green-Bond 2021–2028 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2022: EUR 70.449.500,00) sowie der im Jänner 2022 begebene 1,25 %-Green-Bond 2022–2027 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2022: EUR 25.058.500,00) enthalten Kontrollwechselbestimmungen. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Anleihen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Anleihen berechtigt, sofern der Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der S IMMO führt, ihre Verpflichtungen aus den Anleihen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50% der mit den Aktien des Emittenten verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands des Emittenten und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat des Emittenten zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30% der mit den Aktien des Emittenten verbundenen Stimmrechte erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

## Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstandsvertrag von Radka Doehring enthält keine Change-of-Control-Klausel.

In den Vorstandsverträgen von Dietmar Reindl und Stefan Schönauer waren Change-of-Control-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen konnten. Für den Fall, dass eine übernahme-rechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der in der Satzung der Gesellschaft vorgesehe-nen herabgesetzten Schwelle) erlangt wurde, bestanden zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand Ent-schädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal bis zu zwei Jahre aufrecht.

Infolge des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung durch die CPI Property Group an der Gesellschaft An-fang März 2022 wurden Beendigungsrechte der Vorstandsmitglieder gemäß diesen Change-of-Control-Klau-seln in den Vorstandsverträgen ausgelöst. Der Aufsichtsrat einigte sich mit Dietmar Reindl und Stefan Schönauer im Zusammenhang mit dem Kontrollwechselereignis einvernehmlich auf die Beendigung der Vorstandsverträge mit 8. Juni 2022.

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

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Fall eines Kontrollwech-sels 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 Beschlussfas-sung 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 Auf-sichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erwei-terte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Unternehmens-Website <https://immofinanz.com> abrufbar.

## Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen, Directors'-Dealings-Meldungen und sonsti-gen Veröffentlichungen bestanden per 31. Dezember 2022 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft:

- Radovan Vitek (über die CPI Property Group und die WXZ1 a.s.): 76,87% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 31. Mai 2022).

# Freiwillige konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung: „Together for a better future!“

## Liebe Leserinnen und Leser,

die Klimakrise und die mit ihr verbundenen ökologischen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen gehören zu den drängendsten Herausforderungen unserer Zeit. Wir alle sind zum Handeln verpflichtet, auch und vor allem die Immobilienwirtschaft. Sie zählt zu den größten Emittenten von Treibhausgasen. Knapp 40% des weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes entstehen bei der Errichtung und im Betrieb von Gebäuden. Energie- und rohstoffintensives Bauen trägt ebenso zu diesem hohen Anteil bei wie der Energieaufwand, der im langjährigen Betrieb von Immobilien für Heizung, Kühlung, Beleuchtung und Erhaltung aufgewendet wird.

Die IMMOFINANZ gehört zu den größten Playern im europäischen Markt für Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Nach der Vollkonsolidierung der SIMMO Ende 2022 umfasst unser Portfolio insgesamt 3.531.706 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Strategische Maßnahmen, die wir für mehr Nachhaltigkeit setzen, leisten allein aufgrund dieser Größe einen wesentlichen Beitrag. Daraus ergibt sich eine besondere Verantwortung.

2022 haben wir die Formulierung unserer ESG-Strategie für die nächsten Jahre abgeschlossen. Sie gibt unseren Weg in eine nachhaltige Zukunft vor: Entlang der drei Fokusbereiche Umwelt, Soziales und Governance setzen wir uns Ziele, die auf Basis konkreter Kennzahlen messbar, nachvollziehbar und vergleichbar sind. Ausgehend von Governance und Ethik konzentriert sich unsere Strategie auf grüne und klimaresiliente Gebäude, auf sozial nachhaltige Lebensräume und Kundenzufriedenheit, auf sozial nachhaltige Arbeitsplätze und zufriedene Mitarbeiter sowie auf eine nachhaltige Lieferkette.

Im vergangenen Jahr gelang uns aber nicht nur die Verabschiedung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Wir können auch auf weitere konkrete Erfolge verweisen, etwa auf eine deutlich verbesserte Datenqualität. Sie ermöglicht es uns, Fortschritte anhand vergleichbarer Kennzahlen messbar zu machen. Nicht zuletzt die Teilnahme der IMMOFINANZ am Carbon Disclosure Project hat uns dabei unterstützt, die Qualität unserer Datenerhebung zu verbessern.

Langfristig halten wir an unserem Netto-Null-Ziel fest, und bereits bis 2030 wollen wir die Emissionen der IMMOFINANZ um rund 60% reduzieren. Die Verringerung unseres Treibhausgas-Fußabdrucks ist und bleibt unser oberstes Ziel. Vor diesem Hintergrund setzen wir verstärkt auf die Ausstattung unserer Immobilien mit Photovoltaikanlagen. Auch im Bereich der Lieferkette wollen wir ehestmöglich aufholen.

Beim Reporting orientieren wir uns an den wichtigsten internationalen Standards und Rahmenwerken: Erstmals legen wir heuer für das Geschäftsjahr 2022 unseren vollständigen Treibhausgas-Ausstoß inklusive Veränderungen zum Basisjahr 2019 offen. Für unsere Investoren, aber auch für alle anderen Stakeholder gewährleisten wir damit volle Transparenz und Vergleichbarkeit.

Außerdem freue ich mich, bestätigen zu können, dass die IMMOFINANZ ihre Unterstützung der Zehn Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen in den Bereichen Menschenrechte, Arbeit, Umwelt und Korruptionsbekämpfung bekräftigt. In diesem Bericht legen wir unsere kontinuierlichen Fortschritte offen, die Zehn Prinzipien in unsere Geschäftsstrategie und unseren täglichen Betrieb zu integrieren und zu den Zielen der Vereinten Nationen und den Sustainable Development Goals, beizutragen.

Neben dem Kampf gegen den Klimawandel bilden aktuell auch der Krieg in der Ukraine und die Energiekrise Herausforderungen für unser Geschäftsmodell. Wir sind davon überzeugt, dass wir mit unserem soliden und resilienten Portfolio und unserer fokussierten ESG-Strategie auch in diesem schwierigen Umfeld nachhaltig erfolgreich sein werden. Wichtigste Voraussetzung dafür ist Einsatzbereitschaft aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der IMMOFINANZ, von der ich mir seit meinem Eintritt im Mai 2022 ein sehr positives Bild machen konnte. Daher kann ich heute schon aus voller Überzeugung sagen, dass wir auf unserem gemeinsamen Weg in eine nachhaltige Zukunft sehr gut unterwegs sind.

Herzliche Grüße,



Radka Doehring

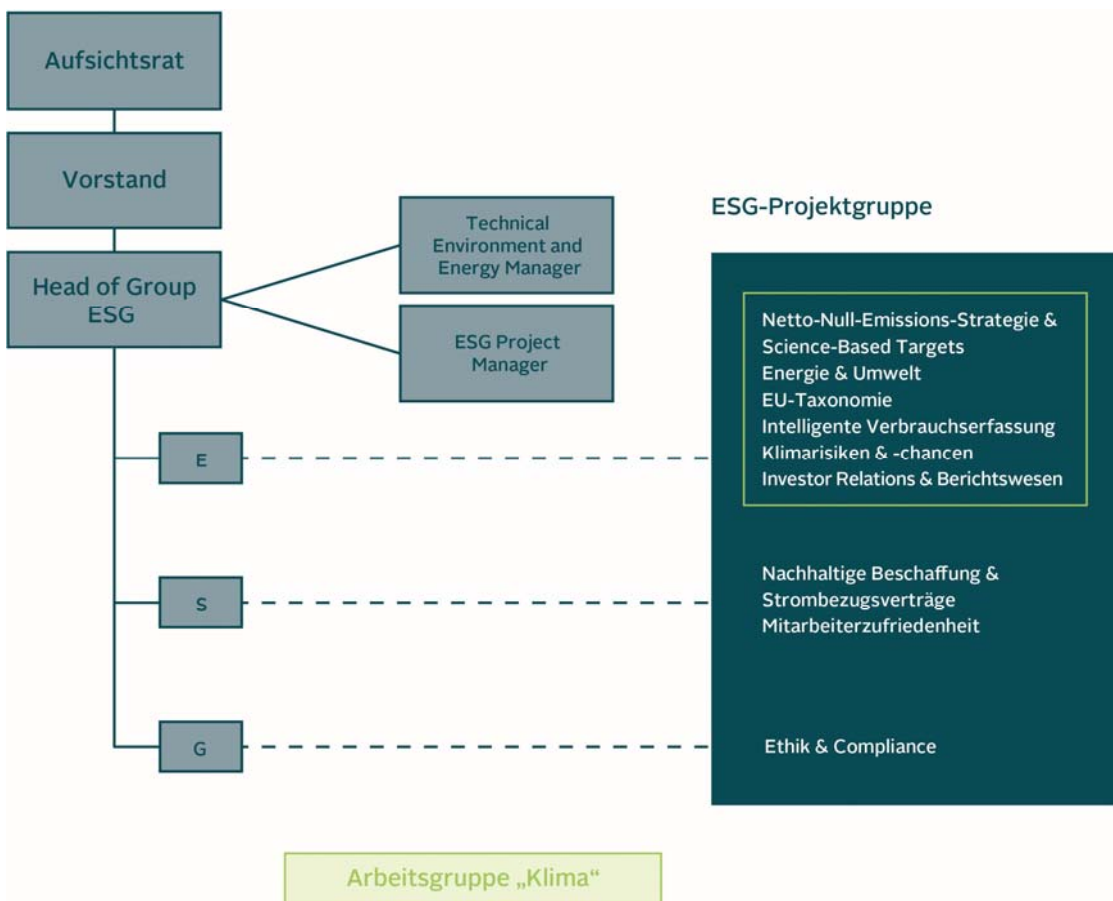
## Allgemeine Informationen

### ESG-Governance

#### ESG-Governance-Struktur

Das ESG-Komitee der IMMOFINANZ verantwortet sämtliche Aspekte rund um die Nachhaltigkeit, tauscht sich zu den aktuellen Projekten aus und führt regelmäßige Reviews zu Fortschritten, relevanten Chancen und Risiken durch. Es arbeitet auch an der kontinuierlichen Einbettung von Nachhaltigkeit im Konzern sowie einer Weiterentwicklung und Optimierung der Nachhaltigkeitsstrategie. Im Konzern verantwortet der Vorstand die Nachhaltigkeitsthemen und berichtet formell mindestens einmal im Jahr an den Aufsichtsrat, während es auch einen regelmäßigen informellen Austausch gibt.

Darüber hinaus wurde die neue Stabsstelle ESG in der Organisation verankert und mit Ulrike Gehmacher, einer erfahrenen Head of Group ESG, besetzt, welche seit Anfang Februar 2022 für die gruppenweite Koordinierung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der IMMOFINANZ zuständig ist und das funktionsübergreifende ESG-Komitee leitet. Dieses setzt auch den Aufbau eines nachhaltigen Lieferkettenmanagements im Unternehmen um.



#### S IMMO

Für Informationen zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange der S IMMO verweisen wir auf den nichtfinanziellen Bericht im Geschäftsbericht 2022 der S IMMO.

#### ESG-Strategie

Die IMMOFINANZ ist ein gewerbliches Immobilienunternehmen, das sich auf den Erwerb, die Verwaltung und die Entwicklung von Immobilien in Europa konzentriert. Das Unternehmen ist in acht Kernmärkten in Europa tätig: Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und der Adriatic-Region, die die Länder Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien umfasst. Das Portfolio konzentriert sich auf Bürogebäude, Retail Parks und Einkaufszentren.

Gemäß Portfoliobericht betrug das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2022 exklusive S IMMO 265 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 5,2 Mrd., davon 208 Bestandsimmobilien, 17 Projektentwicklungen und 40 Pipelineprojekten inklusive Immobilienvorräte. Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden – anders als im Vorjahr – in der vorliegenden nichtfinanziellen Erklärung mitberücksichtigt (31. Dezember 2022: EUR 548,5 Mio.; Details siehe Kapitel 4.10 im Konzernabschluss). In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Immobilien allerdings aufgrund von Unwesentlichkeit nicht enthalten.

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. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Aus der Größe unseres Portfolios ergibt sich für uns eine besondere Verantwortung in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht gegenüber unseren Stakeholdern sowie der Umwelt und der Gesellschaft. Weitere Details und Kennzahlen zum Portfolio finden sich im Portfoliobericht ab Seite 22.

Ziel der IMMOFINANZ ist der kontinuierliche Ausbau eines qualitativ hochwertigen, nachhaltigen und ertragsstarken Immobilienportfolios sowie die Erreichung der langfristigen Klimaneutralität entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

### IMMOFINANZ ESG-Framework





## Wesentlichkeit

Die IMMOFINANZ priorisiert ESG-Themen in Hinsicht auf deren Relevanz und Auswirkung für ihre Geschäftstätigkeit und ihre Stakeholder. Im Geschäftsjahr 2022 wurden die wesentlichen Themen der IMMOFINANZ auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse aus dem Jahr 2020 überarbeitet. Im Rahmen eines Desk Research sowie einer Benchmarking Analyse der Peer Group wurden relevante Zukunftstrends in Hinblick auf die regulatorischen Entwicklungen innerhalb der Branche identifiziert. Um den Ist-Zustand reflektieren und anschließend eine gemeinsame ESG-Vision herleiten zu können, wurden zudem Fokus-Interviews mit am Prozess beteiligten Stakeholdern der IMMOFINANZ durchgeführt. Im Rahmen zweier Workshops wurden zahlreiche Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ sowie deren Auswirkungen in fünf Themenbereiche geclustert und nach Wesentlichkeit bewertet. Basierend auf dieser Bewertung konnten anschließend die folgenden wesentlichen Themen identifiziert werden:

Themenbereiche	Wesentliche Themen
Governance und Ethik	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kontrollorgan</li> <li>– Geschäfts-Compliance und Ethik</li> <li>– Antibestechung und Antikorruption</li> <li>– Datenschutz und Datensicherheit</li> <li>– Risikomanagement</li> </ul>
Grüne und klimaresistente Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>– CO<sub>2</sub>-Reduktion</li> <li>– Energieeffizienz</li> <li>– Erneuerbare Energien</li> <li>– Zirkularität und Life-Cycle-Management</li> <li>– Grüne Mobilität</li> <li>– Biodiversität und verantwortungsvolle Flächennutzung</li> </ul>
Sozial nachhaltiger Lebensraum und Kundenzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kundenorientierung</li> <li>– Sozial nachhaltiger Lebensraum</li> </ul>
Sozial nachhaltige Arbeitsplätze und Mitarbeiterzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mitarbeiterentwicklung</li> <li>– Diversität, Chancengleichheit und Inklusion</li> <li>– Mitarbeiterzufriedenheit</li> <li>– Gesellschaftliches Engagement</li> </ul>
Nachhaltige Lieferkette	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ökologische und soziale Auswirkungen entlang der Lieferkette</li> </ul>

Auf Basis der überarbeiteten wesentlichen Themen wurde die ESG-Strategie des Unternehmens hergeleitet und in allen Bereichen des Unternehmens die ersten Ziele und Maßnahmen zu deren Umsetzung entwickelt.

Fokusbereich	Ziel	Bis	Fortschritt
CO <sub>2</sub> -Reduktion	Netto-Null-Emissionen (Scope 1, 2 und 3) 60% Reduktion der absoluten Emissionen (Scope 1, 2 und 3)	2040 2030 (Basisjahr 2019)	Scope 1, 2, 3 Emissionen (marktbasiert) wurden im Vergleich zur Baseline 2019 bereits um rund 38% reduziert, vor allem durch Einkauf von Grünstrom bzw. CO <sub>2</sub> -Zertifikaten
	Netto-Null-Emissionen (Scope 1, 2 und 3) pro m <sup>2</sup> kontrollierter Fläche <sup>1</sup>	2030	Die Emissionen Scope 1,2,3 (marktbasiert) konnten von 116 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> GLA auf 76 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> GLA gesenkt werden. Dies stellt eine Verringerung um knapp 35% dar.
Energieeffizienz	Energieeffizienzsanierungen mit einem jährlichen Mindestwert von 5% der Bruttogesamtmietfläche („total gross leasable area“, GLA)	Jährlich	Büroprojekt Urban Garden, Machbarkeitsstudie VIVO! Bratislava
	Digitalisierung von Verbrauchsdaten und Ausrollung von Smart Metering	2025	Start Pilotprojekt Österreich 2023, geplantes Roll-out auf das Portfolio
Erneuerbare Energien	Einkauf von 100% erneuerbarer Energie der kontrollierten Fläche <sup>1</sup>	2024	Rund 71% Strom aus erneuerbaren Energiequellen im Jahr 2022 eingekauft.
	Montage von Photovoltaikanlagen auf 60% der STOP SHOP/Retail Park Dächer	2030	3 PV-Anlagen in Betrieb 2022, weitere 10–15 Anlagen zur Fertigstellung in 2023 geplant
Sozial nachhaltige Lebensräume und Kundenzufriedenheit	Entwicklung und Ausrollung der Green-Lease-Strategie	2023	Green Lease Mietvertrag gruppenweit abgestimmt, Pilotprojekt Urban Garden und Start Ausrollung 2023
	Entwicklung von Kriterien für nachhaltige und gesunde Bereiche	2024	Zeitplan und Umsetzung 2024
	Erreichung von top Gebäudezertifizierungen im gesamten Portfolio und Angleichung an EU-Taxonomie	fortlaufend	Insgesamt ca. 42% aller Flächen zertifiziert; weitere Steigerung um mehr als 17% des Anteils zertifizierter Gebäude in 2022, siehe Seite 86 (Abschnitt „Energieeffizienz“)
	Aktives Involvieren beim Entwickeln und Ausrichten der Gebäudezertifikate	fortlaufend	Gebäudeklassifizierung nach EU-Taxonomie erfolgt, Potentialanalyse inkl. Capex-Plänen in 2023
Sozial nachhaltige Arbeitsplätze und Mitarbeiterzufriedenheit	Mitarbeiter in ihren jetzigen und zukünftigen Funktionen stärken und auf ihrem Karriereweg unterstützen	fortlaufend	Talentmanagement und Leistungsbeurteilung der Mitarbeiter, Lehrlingsprogramm, Programm für junge Nachwuchskräfte, Führungskräfte-Training
	Diversität, Chancengleichheit & Inklusion	2025	Förderung von Chancengleichheit, Verhinderung jeglicher Diskriminierung verankert im Unternehmenskodex Anteil von Frauen in Führungspositionen mit direkter Berichterstattung an den Vorstand bei 40%, Analyse Gender Pay Ratio
Ökologische und soziale Auswirkungen entlang der Lieferkette	Lieferantenbewertung: Identifizierung und Bewertung der sozialen und ökologischen Auswirkungen für alle wesentlichen Lieferantengruppen	2023	Ausrollung für 2023 im Zeitplan
	Einrichtung eines Auditprogramms zur Bewertung, Feststellung von Präventivmaßnahmen und deren Überwachung	2024	Zeitplan und Umsetzung 2024

<sup>1</sup> Flächen, auf die die IMMOFINANZ Einfluss nehmen kann.

## Stakeholder Engagement

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie die Projektentwicklung und den Verkauf von Objekten. 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.

Die IMMOFINANZ versteht sich als Partner ihrer 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.

Die einzelnen Stakeholder-Gruppen der IMMOFINANZ wurden erneut im Rahmen einer formellen und informellen Stakeholder-Analyse im Jahr 2022 identifiziert. Darüber hinaus wurden auch die Ergebnisse einer durchgeführten Medienanalyse, ein themenspezifisches Screening, das Issue-Monitoring, sowie die existierende Wesentlichkeitsanalyse aus dem Jahr 2020 bei der Identifikation der Stakeholder berücksichtigt. Die

IMMOFINANZ pflegt unterschiedliche Formen des Stakeholder Engagements und tauscht sich sowohl bilateral, formell als auch informell mit ihren Stakeholdern aus. Im Berichtsjahr hat die IMMOFINANZ im Rahmen der ESG-Strategie die Wesentlichkeit angepasst und berichtet erstmals auch in einem größeren Umfang zu ihren Stakeholdern.

#### **Investoren**

In unserem Reporting wollen wir die Transparenz für unsere Investoren und andere Interessengruppen, welche zunehmend an klimarelevanten Themen interessiert sind, in Zukunft noch weiter erhöhen. Im Jahr 2022 hat die IMMOFINANZ zu diesem Zweck erneut an mehreren ESG-Ratings und -Rankings teilgenommen. So fand 2022 erstmals eine vollumfängliche, formelle Offenlegung der Umweltdaten an das Carbon Disclosure Project (CDP) statt, welche im Rahmen des von CDP durchgeführten Ratings mit einem „D“ bewertet wurde. Außerdem konnte auch das Ergebnis des Sustainalytics Ratings im Vergleich zum Vorjahr erneut verbessert werden. So wurde das ESG-Risiko mit einem Rating von 13,1 als gering eingestuft, während es im Jahr 2021 noch 15,6 waren (auf einer Skala von 0 bis 100).

#### **Mieter**

Ein großer Fokus lag im Vorjahr auf den Scope-3-Emissionen, die zum ersten Mal für 2022 veröffentlicht werden, um unsere Mieter verstärkt in die Wertschöpfungskette einzubinden. Im Laufe des Jahres fanden regelmäßige Treffen mit unseren Mietern statt, bei denen wir einerseits unsere Netto-Null-Pläne vorstellten und andererseits gemeinsam nach Möglichkeiten der Zusammenarbeit suchten. Wir möchten in diesem Zusammenhang stets ein verlässlicher Partner für unsere Mieter sein, regelmäßigen Austausch pflegen, um voneinander zu lernen und uns so gegenseitig bei der Dekarbonisierung unterstützen.

#### **Mitarbeiter**

Das Engagement mit unseren Mitarbeitern findet sowohl über physische als auch virtuelle Meetings statt. Ein reger Austausch sowie ein rascher Umstieg ins Remote Working wurden während der Covid-19-Pandemie über das Intranet myNet ermöglicht. Auf diesem Weg konnten sich unsere Mitarbeiter stets über aktuelle Themen wie die Sicherheitsmaßnahmen in den Büros oder die angebotenen Impfungen informieren. Auch die erarbeitete ESG-Strategie wurde konzernweit an unsere Mitarbeiter kommuniziert. Das Jahr 2022 war außerdem von starkem Wandel geprägt, zum einen durch das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld, zum anderen durch die Änderungen in der Aktionärsstruktur und durch die Übernahme des neuen Kernaktionärs, die CPI Property Group (CPIPG).

#### **Lieferanten**

Auch 2022 hat die IMMOFINANZ weiterhin an der Verbesserung der Nachhaltigkeit entlang der Wertschöpfungskette gearbeitet. So wurden mehrere Aspekte aus dem Bereich Umwelt und Menschenrechte in den Procurement-Prozess aufgenommen, welcher im Rahmen der ESG-Strategie erarbeitet wurde, und in der organisationsinternen Group-Procurement-Richtlinie verankert ist. In dieser Richtlinie sind sämtliche Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert und die Grundlage für die Auswahl der Geschäftspartner dargestellt.

#### **Communities**

Obwohl die IMMOFINANZ dezentral arbeitet, findet das Engagement mit den Communities sowohl auf lokaler als auch auf Gruppenebene statt. Dabei liegt der Fokus auf verschiedensten Themen und aktuellen Ereignissen. Dazu zählten 2022 vor allem der erschütternde Krieg in der Ukraine und die damit verbundene humanitäre Krise. In diesem Zusammenhang arbeiteten unsere lokalen Teams in den Nachbarländern eng mit NGOs, lokalen Behörden sowie dem nationalen Roten Kreuz zusammen, um möglichst schnell Unterstützung zu leisten.

#### **Kooperationen und Initiativen**

Die IMMOFINANZ konnte im Laufe der Jahre industrieweit verschiedenste Partnerschaften entwickeln. Im universitären Bereich arbeitet das Unternehmen eng mit der Technischen Universität Wien (TU Wien), der Stanford University und der Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien) zusammen. Mit der TU Wien wurde ein Forschungs- und Entwicklungsvertrag abgeschlossen und in Zusammenarbeit mit der Mechanical Design Abteilung der Stanford University das gemeinsame Projekt „ESG in Practice“ aufgesetzt. Zu diesem Thema hielt unsere Head of Group ESG auch einen Vortrag im Rahmen des 15. International Facility Management Kongresses an der TU Wien im November 2022. Im 1. Quartal 2022 wurde zudem eine Kooperation mit

der WU Wien gestartet. Ziel des Projekts ist die Identifikation der aktuellen und künftigen Mieteranforderungen an moderne Arbeitsumgebungen.

Darüber hinaus ist die IMMOFINANZ Mitglied bei zahlreichen Vereinigungen und Institutionen wie IG Lebenszyklus, Austrian Council of Shopping Places oder Green Building Council und steht so in regelmäßigem Austausch mit anderen Unternehmen und Organisationen.

### Reporting – International Standards and Frameworks

Die IMMOFINANZ hält sich in ihrer Nachhaltigkeitsberichterstattung an führende internationale Standards. So wird die nichtfinanzielle Erklärung in Übereinstimmung mit den Standards der Global Reporting Initiative (GRI Universal Standards, siehe GRI-Index, Seite 123) veröffentlicht. Die berichteten Kennzahlen orientieren sich auch an den Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017) der European Public Real Estate Association (EPRA, siehe EPRA-Index, Seite 122). Des Weiteren wurde 2022 erstmals eine vollständige formelle Berichterstattung an CDP geleistet. Die IMMOFINANZ erfüllt auch die rechtlichen Anforderungen, die sich aus der EU-Richtlinie zur nichtfinanziellen Berichterstattung ergeben.

### IMMOFINANZ folgt führenden Standards und Frameworks

Carbon Disclosure Project (CDP)	Erste vollständige Klima-Berichterstattung an CDP
Global Reporting Initiative (GRI)	Nicht-finanzielle Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI Universal Standards
UN Global Compact	Mitglied des UN Global Compact mit Verpflichtung zu den UN SDGs
EU Taxonomy	Reporting in Übereinstimmung mit der EU Richtlinie zur Nicht-finanziellen Berichterstattung; erstmalige Veröffentlichung von taxonomiekonformen CapEx, OpEx und Umsatz für 2022
Sustainalytics	Weiter Verbesserung im ESG Rating: geringes Risiko mit einem Ergebnis von 13,1 (auf einer Skala von 0 bis 100)
European Public Real Estate Association (EPRA)	EPRA Sustainability Best Practices Recommendations SILVER



Das Nachhaltigkeitsmanagement der IMMOFINANZ ist nach den 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen ausgerichtet und treibt die in das Kerngeschäft fallenden SDGs stets weiter voran. Weiters unterstützt die IMMOFINANZ mit der Unterzeichnung des UN Global Compact, die weltweit größte Nachhaltigkeitsinitiative für Unternehmen, und bekennt sich so zu ihrer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung. Die IMMOFINANZ war auch stolze Gastgeberin der diesjährigen Generalversammlung des Global Compact Network Austria zum Thema nachhaltige Lieferketten. Vertreter aus Wirtschaft, Gesellschaft, Wissenschaft und dem öffentlichen Sektor nahmen an der Veranstaltung im IMMOFINANZ-Headquarter am Standort myhive am Wienerberg teil.

### EU-Taxonomie

Im Rahmen der freiwilligen Veröffentlichung der nichtfinanziellen Erklärung berichtet die IMMOFINANZ auch die Informationen gemäß EU-Taxonomie (siehe Abschnitt zur EU-Taxonomie, Seite 132).

### Lokale Behörden

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.

## Governance

### Einleitung

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.

Geschenkannahmen, Korruption, Bestechung, Diskriminierung und Interessenkonflikte begründen ein Reputationsrisiko sowie ein Risiko von finanziellen Schäden für die IMMOFINANZ. Gemäß unserem Null-Toleranz-Ansatz in Bezug auf Bestechung und Korruption wirken wir diesen durch mehrere Richtlinien entgegen. Es gibt derzeit keine Hinweise auf systematische Korruptionsrisiken. Durch regelmäßige Schulungsmaßnahmen und Antikorruptionstrainings werden die Mitarbeiter zusätzlich sensibilisiert.

Durch die Mitgliedschaft bei UN Global Compact und Anerkennung der 10 universellen Prinzipien bekennen wir uns ganz klar zu unserer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung sowie zur Achtung der Menschenrechte. Daher soll auch der Prozess zur Identifikation tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsverletzungen entlang der Wertschöpfungskette 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, sowie durch eine sorgfältige und verantwortungsvolle Auswahl von Lieferanten.



## Governance und Ethik



### Kontrollorgan

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 sowie zu dem vom Aufsichtsrat gebildeten Strategie- und ESG-Ausschuss finden sich im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 6. In diesem sind auch weitere Angaben zu den Governance Diversität KPIs (Gov-Board, Gov-Select, Gov-Col) enthalten.

### Geschäfts-Compliance und Ethik

#### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher sowie freiwilliger Verpflichtungen und Grundsätze Potenzieller Reputationsverlust bei Nicht-Einhaltung Potenzielle Verurteilungen und Strafen
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Compliance-Richtlinien inklusive Unternehmenskodex Unternehmenskodex Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte
<b>Ziele und Vorgaben</b>	100% des Vorstands und der Mitarbeiter bis 2022 zu Ethik, Compliance und ESG geschult
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Compliance-Schulungen Antikorruptionsschulungen
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 207-1 Steuerkonzept GRI 207-2 Steuer-Governance, Kontrolle und Risikomanagement GRI 207-3 Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken GRI 207-4 Länderbezogene Berichterstattung

In regelmäßig abgehaltenen Schulungen werden den Mitarbeitern der IMMOFINANZ die Grundsätze des Unternehmenskodex und der Compliance-Richtlinien nähergebracht. Im zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgte eine interaktive E-Learning-Schulung zum Umgang mit Insiderinformationen für Mitarbeiter des Headquartars. Darüber hinaus wurden – ebenfalls via E-Learning-Tool – 100% der Mitarbeiter sowie der Vorstand zu Compliance-Themen geschult. Dabei wurde auch das Erkennen von und Verhalten bei möglichen Geldwäschehandlungen behandelt. 2022 wurde mithilfe eines E-Learning-Tools zudem eine konzernweite Antikorruptionsschulung durchgeführt. Der Aufsichtsrat ist von den Compliance-Schulungen ausgenommen.

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 der IMMOFINANZ dar. Er ist die Basis für moralisch, ethisch und rechtlich einwandfreies Verhalten aller Mitarbeiter des Konzerns. Der Unternehmenskodex enthält insbesondere Vorgaben für die Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, für die Beziehungen zu Wettbewerbern, Kunden und Verbänden sowie ein Diskriminierungsverbot.

Weiters wurden mehrere Konzernrichtlinien und Erklärungen vom Vorstand beschlossen, die für alle Mitarbeiter des Unternehmens und der Gruppengesellschaften gelten und regelmäßig an diese kommuniziert werden. Sämtliche Konzernrichtlinien sind für alle Mitarbeiter im Intranet einsehbar.

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.

Beratung zur Umsetzung der Richtlinien und Praktiken der Organisation für verantwortungsvolles Geschäftsbahren kann jeweils bei den abteilungsverantwortlichen Personen eingeholt werden. Die Fachabteilungen Corporate Legal Affairs und Compliance sowie Recht sind für das Monitoring von neuen Gesetzen bzw. Auflagen in den Bereichen Corporate und Operative Law zuständig.

### Antibestechung und Antikorruption

#### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Sicherstellung ethischer Grundsätze Abwendung finanzieller Schäden Reputationsverlust
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Antikorruptions-Richtlinie Managementansatz zur Steuer-Compliance Steuerrisikomanagementprozess EU-Richtlinie DAC 6 gemäß dem Mandatory Disclosure Regime (MDR)
<b>Ziele und Vorgaben</b>	100% des Vorstands und der Mitarbeiter bis 2022 zu Ethik, Compliance und ESG geschult
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Antikorruptionsschulungen
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 205-1 Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden GRI 205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung GRI 205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen GRI 206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung GRI 207-1 Steuerkonzept GRI 207-2 Steuer-Governance, Kontrolle und Risikomanagement GRI 207-3 Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken GRI 207-4 Länderbezogene Berichterstattung GRI 415-1 Parteispenden

In Anlehnung an das UN-Übereinkommen gegen Korruption und den zehnten Grundsatz des UN Global Compact, fasst die IMMOFINANZ in ihrer Antikorruptions-Richtlinie sämtliche 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 und die Mitarbeiter 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.

Die 2022 durchgeführte konzernweite Antikorruptionsschulung verfolgte das Ziel, Verhaltensgrundsätze und Anforderungen anhand praktischer Beispiele zu üben und die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren. Daran haben 100% der Mitarbeiter sowie der Vorstand teilgenommen. Die Schwerpunkte lagen dabei auf der Definition von Korruption, auf dem Umgang mit Amtspersonen und dem privaten Sektor, Geschenken und Zuwendungen sowie Konsulenten und Intermediären. Antikorruptionsschulungen sind für alle Mitarbeiter verpflichtend und werden in einem jährlichen Rhythmus abgehalten. Außerdem können Mitarbeiter und andere Stakeholder relevante Hinweise oder Verdacht auf Korruption vertraulich und anonym über das eigens eingerichtete Hinweisgebersystem (<https://immofinanz.whistleblownetwork.net/>) melden. Im Geschäftsjahr 2022 wurde kein bestätigter Fall von Korruption bekannt. Es waren auch keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung anhängig.



Der Managementansatz zur Steuer-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 Vorstand überwacht, wesentliche steuerrelevante Geschäftsfälle sind jedes Mal von diesem 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 Vorstand, bei relevanten Geschäftsentscheidungen ist die Steuerabteilung standardisiert in den Genehmigungsprozess mit einbezogen.

Der Tax-Compliance-Prozess beinhaltet ein Vier-Augen-Prinzip. Neben internen Kontrollen werden auch externe Berater in den Review-Prozess der Steuererklärungen eingebunden.

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 Steuerrisikomanagementprozess wurde im Geschäftsjahr 2022 durch eine Wirtschaftstreuhandkanzlei in Form einer Reifegradanalyse am Maßstab der gesetzlichen Vorgaben des österreichischen Steuerkontrollsystems geprüft. Dabei konnte eine sehr gute Beurteilung der Funktionsweise des steuerlichen Risikomanagements erreicht werden.

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

Im Rahmen der laufenden Veranlagung der Steuererklärungen erfolgt eine regelmäßige Abstimmung mit den zuständigen Finanzämtern. Neben regelmäßigen telefonischen Abstimmungen werden Ergänzungsersuchen und Fragen schriftlich über das Online-Portal des Finanzamts beantwortet. Bei jeder Kommunikation mit den Finanzbehörden wird darauf geachtet, dass Fragestellungen nachvollziehbar, fristgerecht und vollständig beantwortet werden.

Bei etwaigen Fehlerfeststellungen im Zuge von internen Kontrollen erfolgt eine umfassende und zeitnahe Offenlegung in Form von berichtigten Steuererklärungen oder – falls rechtlich erforderlich – mittels strafbefreiender Selbstanzeige.

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.

Bisher war für die IMMOFINANZ keine länderspezifische Berichterstattung entsprechend dem Country-by-Country Reporting (CbCR) erforderlich, da die maßgebliche Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. nicht überschritten wurde. Im Geschäftsjahr 2022 kam es insofern zu einer Änderung, als die CPI Property Group sowohl die IMMOFINANZ als auch die SIMMO mehrheitlich übernommen hat und der Umsatz der Gesamtgruppe inklusive IMMOFINANZ diese Umsatzschwelle nun übersteigt. Demzufolge wurde Ende 2022 für jede Einzelgesellschaft des Konzerns eine Meldung an die lokalen Steuerbehörden abgegeben, wonach im laufenden Geschäftsjahr 2023 eine erstmalige Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2022 gemäß den CbCR-Grundsätzen erfolgen wird. Dieser Meldeverpflichtung wird 2023 selbstverständlich fristgerecht nachgekommen.

Darüber hinaus wird – wie schon in der Vergangenheit – eine umfassende Verrechnungspreisdokumentation gemäß OECD-Grundsätzen jährlich ausgearbeitet.



Wie der Liste der Konzernunternehmen zu entnehmen ist (Kapitel 8. im Konzernabschluss), 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 Gesellschaften, die konsolidiert werden müssen, insgesamt bereits deutlich reduziert. Ziel ist es, sämtliche dieser Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden abzubauen. Alle Erträge im IMMOFINANZ-Konzern, insbesondere Mieterträge, Veräußerungsgewinne und konzerninterne Finanzierungserträge, werden ausschließlich in Österreich und in den operativen Ländergesellschaften erwirtschaftet und versteuert.

Politische Spenden tätigt die IMMOFINANZ nicht.

## Datenschutz und Datensicherheit

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Gewährleistung eines datenschutzrechtskonformen Verhaltens des Unternehmens Wahrung der Betroffenenrechte Potenzielle Datenschutzverletzungen und daraus resultierende Geldbußen
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Datenschutz-Richtlinie IT-Richtlinie (Datensicherheit) Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
<b>Ziele und Vorgaben</b>	100% der Mitarbeiter geschult
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Interaktives Online-Training zum Thema Datenschutz, IT-Richtlinie und Cybersecurity Implementierung operativer Maßnahmen zur Überwachung und Reaktion auf Datenschutzverletzungen und Cyberangriffe Initiative für Datenklassifikation und Risikobewertung
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten

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

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, sowie die Vorgehensweise bei IT-Sicherheitsvorfällen. Die Richtlinie ist integraler Bestandteil des Dienstvertrags.

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 zu den Themen Datenschutz, IT-Richtlinie und Cybersecurity durchgeführt. Im Fall von umfangreicheren Änderungen bei bestehenden Systemen oder der Einführung neuer Applikationen werden zudem interne sowie externe Überprüfungen durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2022 sind dem Unternehmen keine begründeten Beschwerden, weder von Dritten noch von Aufsichtsbehörden, in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten bekannt.

### **Risikomanagement**

Die IMMOFINANZ hat ein unternehmensweites Risikomanagement etabliert. Der Risikokatalog umfasst unter anderem Risiken aus den Bereichen Umwelt, Governance und Soziales. Einen besonderen Fokus legte die IMMOFINANZ in den letzten Jahren auf die Identifikation bestehender Klimarisiken im Portfolio und deren Mitigierung. Diese Klimarisiken werden sowohl intern als auch von externen Experten anhand der jährlich aktualisierten Klimamodelle für jeden Einzelstandort identifiziert und analysiert. Während der Bereich der Elementarrisiken bereits in der Vergangenheit Berücksichtigung gefunden hat und die IMMOFINANZ ihre Immobilien gegen Elementarschäden versichert, ergeben sich aus dem Klimawandel neue Risiken (siehe Klimarisikoanalyse, Seite 79) deren Mitigierung nun verstärkte Aufmerksamkeit geschenkt wird. Auf die Risikolage der IMMOFINANZ wird detailliert im Risikobericht ab Seite 55 eingegangen.

## **Klima und Umwelt**

### **Einleitung**

Die akute Klimakrise und die damit verbundenen ökonomischen und ökologischen Auswirkungen sind die dringendsten Herausforderungen unserer Zeit. Als einer der führenden Gewerbeimmobilienkonzerne in Zentral- und Osteuropa mit einem Immobilienportfolio von EUR 5,2 Mrd. ist sich die IMMOFINANZ ihrer Verantwortung bewusst. 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.

Im vergangenen Jahr arbeiteten wir konzentriert an der Verbesserung unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks. Die Reduzierung unserer Treibhausgasemissionen stellt dabei eine entscheidende strategische Priorität dar. 2022 ist es uns gelungen, erstmalig auch unsere Scope-3-Daten zu berichten und die Datenqualität deutlich zu verbessern. Auch möchten wir für unsere Mieter verlässliche Partner auf ihrem Weg zur Dekarbonisierung werden.

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.

Neben den Zielsetzungen im Bereich der CO<sub>2</sub>-Reduktion, arbeiten wir kontinuierlich an der Verbesserung unserer Energieeffizienz und dem verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien. Weiters setzen wir Maßnahmen im Bereich der Gebäudezirkularität, des Life-Cycle-Managements sowie der grünen Mobilität. Auch die Biodiversität und verantwortungsvolle Flächennutzung gehören zu den identifizierten wesentlichen Themen im Bereich „Grüne und klimaresiliente Gebäude“.

Die IMMOFINANZ erhebt und analysiert die Verbrauchsdaten und die damit erzeugten CO<sub>2</sub>-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.

### **Klimarisikoanalyse**

Die Klimakrise birgt zahlreiche Risiken für das Geschäft, sowohl auf operativer als auch auf strategischer Ebene. Diese Klimarisiken lassen sich grob in physische und transitorische Risiken unterteilen. Zu den physischen Risiken gehören beispielsweise Dürren, Überflutungen oder starke Stürme, aber auch dauerhafte Auswirkungen, wie der Anstieg des Meeresspiegels oder immer länger anhaltende Hitzeperioden. Transitorische Risiken umfassen jene Risiken, die sich aus dem Wirtschaftswandel ergeben. So werden etwa manche Geschäftsmodelle aufgrund von neuen Technologien, steigenden CO<sub>2</sub>-Preisen oder Änderungen im Konsumverhalten in Zukunft nicht mehr erfolgreich sein.

In Anlehnung an die vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) hat die IMMOFINANZ im letzten Jahr für eine Vielzahl ihrer Immobilien Klimarisikoanalysen durchgeführt.

Die IMMOFINANZ nutzte die integrierte und ganzheitliche ESG-Managementplattform Blue Auditor, um physische Klimarisiken sowie weitere ESG-Kennzahlen zu bewerten. Dabei wurden sowohl einzelne Objekte als auch das gesamte Portfolio herangezogen. Die Ergebnisse fließen in die EU-Taxonomie-Bewertung der IMMOFINANZ sowie in die umfassendere ESG-Strategie des Unternehmens, einschließlich der Pläne zur Anpassung an den Klimawandel, ein.

Als Antwort auf die identifizierten Klimarisiken arbeitet die IMMOFINANZ eng mit ihren Mietern zusammen und möchte in diesem Zusammenhang ein verlässlicher Partner sein. Zu den gemeinsamen Vorhaben zählen insbesondere die Reduzierung der Scope-3-Emissionen, der Übergang zum Netto-Null-Pfad sowie die Umsetzung der Green-Lease-Strategie.

## Grüne und klimaresiliente Gebäude

CO<sub>2</sub>-Reduktion

## Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	<p>Wesentlicher Beitrag zur Erreichung des 1,5°C Zieles durch die Transformation des Portfolios zu emissionsfreien und klimaresilienten Assets.</p> <p>Physikalische Auswirkungen des Klimawandels auf Gebäude durch längere Trocken- und Hitzeperioden</p> <p>Steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung</p> <p>Verringerte Nachfrage nach CO<sub>2</sub>-intensiven und energieineffizienten Gebäuden</p> <p>Klimaklagen</p>
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	<p>Netto-Null-Emissions-Strategie</p> <p>CDP Berichterstattung</p> <p>Green-Lease-Strategie</p>
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<p>Absolute Emissionsreduktion von 60% (Scope 1, 2 und 3) bis 2030 (Basisjahr 2019)</p> <p>Netto-Null-Emissionen (Scope 1, 2 und 3) pro m<sup>2</sup> Kontrollfläche<sup>1</sup> bis 2030</p> <p>Netto-Null bis 2040 (Scope 1, 2 und 3)</p> <p>Ausrichtung der ESG-Risikobewertung an Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bis 2023</p>
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	<p>Berechnung der gesamten Treibhausgasemissionen als Grundlage zur Erstellung von CapEx-Plänen</p> <p>Scope-3-Analyse erstmalig in 2022</p> <p>Ganzheitliche Offenlegung an CDP</p> <p>Gesamtes Portfolio wurde auf EU-Taxonomie-Konformität analysiert und berichtet</p> <p>Erarbeitung der Green-Lease-Strategie und Ausrollung eines Pilotprojekts</p>
<b>Relevante Kennzahlen</b>	<p>GRI 305-1 Direkte THG-Emissionen</p> <p>GRI 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)</p> <p>GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)</p> <p>GRI 305-4 Intensität der THG-Emissionen in tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></p> <p>CRE 3 Treibhausgasintensität von Gebäuden</p> <p>EPRA GHG-Int, GHG-Indir-Abs, GHG-Dir-Abs</p> <p>Taxonomie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anzahl der Assets</li> <li>– Fläche (GLA)</li> <li>– CapEx, OpEx, Umsatz</li> </ul>

<sup>1</sup> Flächen, auf die die IMMOFINANZ Einfluss nehmen kann.

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. CO<sub>2</sub>, Methan usw.) bereits bis 2030 im Vergleich zu 2019 um 60% zu reduzieren und Gemeinflächen bzw. selbst bewirtschaftete Flächen im Portfolio der IMMOFINANZ emissionsfrei zu machen. Bis 2040 soll die gesamte Wertschöpfungskette, also auch Errichtungs- und Sanierungsmaßnahmen, emissionsfrei sein.

Dazu sollen alle Treibhausgasemissionen umfassend reduziert und lediglich technologisch unvermeidbare Res-temissionen über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Der Transitionsplan bis 2040 wird dabei in Fünf-Jahres-Intervallen überprüft, um Maßnahmen voranzutreiben, Chancen zu ergreifen und all unseren Stakeholdern vom Fortschritt und Status der Zielerreichung zu berichten.

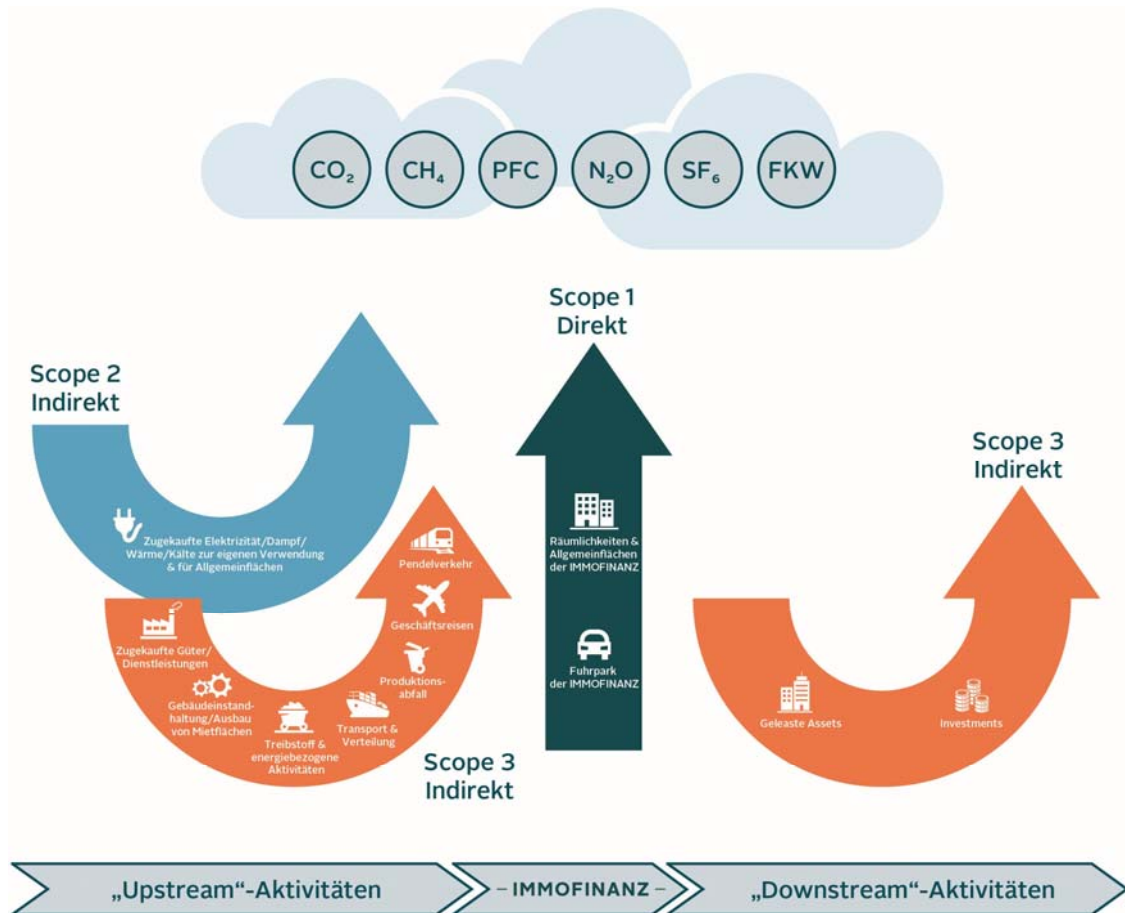
Die THG-Emissionen Baseline wird heuer erstmals im Rahmen des NFI-Berichts veröffentlicht. Im Berichtsjahr wurde die Baseline aus dem Jahr 2019 angepasst und um das im 3. Quartal 2022 von der CPI Property Group erworbene Retail-Portfolio ergänzt. Diese Anpassung wurde pro Rata durchgeführt, da der Zukauf des Portfolios in mehreren Schritten unterjährig stattgefunden hat. Somit wurden nur Daten für drei Monate des Jahres 2022 in die Baseline aufgenommen. Wir planen eine weitere Anpassung der 2019 Baseline, sobald eine Zugehörigkeitsdauer von einem vollen Jahr erreicht wurde. Weiters monitoren wir laufend etwaige strukturelle Änderungen und bewerten, ob diese eine zusätzliche Anpassung der Baseline verlangen.

In früheren Berichtsjahren hat IMMOFINANZ die gesamten THG-Emissionen den Scopes 1 und 2 zugeordnet. Der Grund dafür war, dass unsere Daten nicht granular genug waren, um zwischen Emissionen, die in die Scopes 1 und 2 fallen sollten, und jenen, die der Scope 3 Kategorie 13, Downstream Leased Assets, zugeordnet werden könnten, zu unterscheiden. Wir hatten auch kein Scope 3 Screening und keine Berechnung für die übrigen Scope 3 Kategorien durchgeführt. Für dieses Berichtsjahr haben wir erstmals eine vollständige Scope 3 Analyse durchgeführt und alle relevanten Kategorien angegeben. Aufgrund einer detaillierten Analyse der Vermieter- und Mietfläche konnten wir die Emissionen auch Scope 3 Kategorie 13, Downstream Leased Assets, zuordnen. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, die einzelnen Kategorien oder die Gesamtemissionen in dieser Tabelle zu vergleichen.

Die entscheidenden Hebel bei der Reduzierung der Treibhausgasemissionen der IMMOFINANZ sind die Elektrifizierung der Heizsysteme und des Fuhrparks, der Ausbau von Photovoltaikanlagen, sowie der Umstieg auf erneuerbare Energien, sowohl in Bezug auf die selbst zugekaufte Energie als auch auf den Energieverbrauch der Mieter.

Eine der gesetzten Maßnahmen im Rahmen des Transitionsplans ist die Green-Lease-Strategie. Ein Green Lease, auch grüner Mietvertrag genannt, ist ein Bestandsvertrag, der sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter eine möglichst nachhaltige Nutzung bzw. Bewirtschaftung des Mietobjektes ermöglichen soll. Zu den Vorteilen eines Green Lease gehören einerseits die Kosteneinsparungen durch geringere Verbräuche, andererseits wird durch die Verringerung von Emissionen und Abfall ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet, was die Immobilie wiederum attraktiver für eine Finanzierung oder den Verkauf macht. Die IMMOFINANZ hat im Rahmen ihrer Green-Lease-Strategie acht Ziele definiert und jeweils konkrete Maßnahmen für deren Erreichung ausgearbeitet. Auch hier wurden der Ausbau von Photovoltaikanlagen und der Fokus auf grüne Energie als wichtigste Treiber identifiziert.

## Emissionskategorien (Scopes) nach dem Greenhouse Gas Protocol



In Scope 1 werden alle Emissionen berücksichtigt, die direkt durch den Betrieb verursacht werden (z.B. Gaskessel oder Fuhrpark). Scope 2 umfasst die sogenannten „Upstream“-Aktivitäten. Darunter fallen Emissionen aus dem Verbrauch von zugekaufter Energie zur eigenen Verwendung bzw. für Allgmeinflächen. Unter Scope 3 sind alle Emissionen zusammengefasst, die nicht direkt dem Unternehmen zugerechnet werden. Das sind unter anderem Emissionen von zugekauften Gütern und Dienstleistungen, Geschäftsreisen sowie alle Emissionen die durch die Mieter verursacht werden.

Es werden keine Ozon-abbauenden Substanzen, Stickstoffoxide (Nox), Schwefeloxide (Sox) oder andere signifikante Luftemissionen emittiert.

2022 konnten wir unsere Treibhausgasemissionen (marktbasiert) im Vergleich zur Baseline 2019 um 38% reduzieren. Die gesamten äquivalenten CO<sub>2</sub>-Emissionen (marktbasiert) der IMMOFINANZ beliefen sich im Berichtszeitraum auf rund 176.000 Tonnen, während im Jahr 2019 noch rund 283.000 Tonnen waren. Die folgende Tabelle stellt die Aufsplittung der Emissionen in Scope 1, 2 und 3 dar:

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen IMMOFINANZ

Kategorie	2022				Baseline 2019			
	Marktbasiert in t CO <sub>2</sub> e	Emissions- intensität marktbasiert in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>GLA</sub>	Standortbasiert in t CO <sub>2</sub> e	Emissions- intensität stand- ortbasiert in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>GLA</sub>	Marktbasiert in t CO <sub>2</sub> e	Emissions- intensität marktbasiert in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>GLA</sub>	Standortbasiert in t CO <sub>2</sub> e	Emissions- intensität stand- ortbasiert in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>GLA</sub>
Scope 1	2.397	1	2.397	1	2.559	1	2.559	1
Scope 2	7.576	3	31.454	14	21.653	9	32.716	13
Scope 3	165.663	72	249.078	108	259.046	106	270.320	111
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>175.637</b>	<b>76</b>	<b>282.930</b>	<b>122</b>	<b>283.257</b>	<b>116</b>	<b>305.594</b>	<b>125</b>

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen S IMMO

Informationen zu den CO<sub>2</sub>-Kennzahlen der SIMMO sind auf der Website der SIMMO verfügbar ([www.simmoag.at/unternehmen/nachhaltigkeit.html](http://www.simmoag.at/unternehmen/nachhaltigkeit.html)).

## Energieeffizienz

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Schaffung von Transparenz gegenüber unseren Stakeholdern Niedrigere Betriebskosten durch reduzierten Energieverbrauch Erhöhung des Energieverbrauches durch Extremwetterereignisse, z. B. verstärkte Kühlung
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	EU-Taxonomie Technical-Building-Audit auf Basis eines Modulsystems in Anlehnung an ÖNORM EN 16247 Gebäudezertifizierungen nach BREEAM und LEED Laufendes Energiedatenmanagement
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Energieeffizienzsanierungen zu einer jährlichen Mindestrate von 5% der gesamten Bruttogesamtmietsfläche (GLA) Digitalisierung der Verbrauchsdaten und Ausrollung von Smart Metering bis 2025
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Screening und Analyse von Energieausweisen des gesamten Portfolios Klimaresiliente Bauweise wie z. B. architektonische Beschattungselemente, Fassadenbegrünungen Austausch von Kühlanlagen mit Wärmerückgewinnung unter Verwendung von Kältemitteln mit begrenztem Treibhausgaspotenzial Implementierung baulicher und gebäudetechnischer Optimierungen
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation GRI 302-3 Energieintensität GRI 302-4 Verringerung des Energieverbrauchs CRE 1 Energieintensität von Gebäuden CRE 8 Nachhaltigkeitszertifizierungen Cert-Tot Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Vermögenswerte EPRA Elec-Abs, Elec-Lfl, DH & C Abs, DH&C Lfl, Fuels-Abs, Fuels-Lfl, Energy-Int

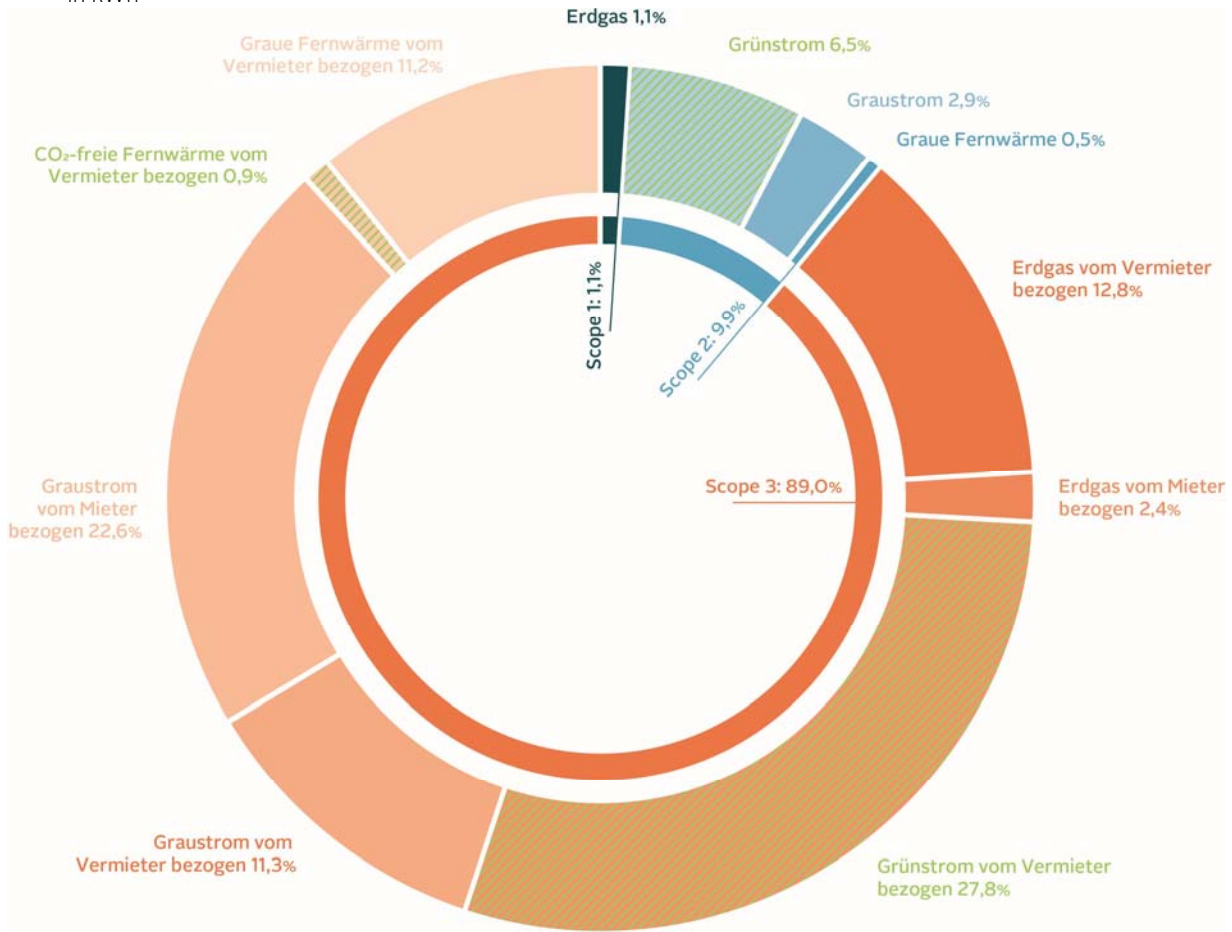
Gebäude sind ein wesentlicher Verursacher von Emissionen. Daher setzt die IMMOFINANZ auf kontinuierliche Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Energieeffizienz und zur größtmöglichen Vermeidung von Treibhausgasemissionen in Bestandsobjekten (THG, siehe dazu auch Risikobericht ab Seite 55). Bei Projektentwicklungen reagieren wir auf diese Herausforderung, indem Ressourcen effizient eingesetzt werden, der operative Betrieb CO<sub>2</sub>-neutral gewährleistet werden kann und mögliche klimatische Veränderungen frühzeitig, mittels Klimarisikoanalyse, Berücksichtigung finden.

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. 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 Implementierung einer Wärme-Kälte-Kopplung oder das Nachrüsten von variablen Volumenstromreglern, um eine bedarfsgerechte Lüftung zu ermöglichen.

Aktuell arbeiten wir daran, künftig alle Energieverbräuche, wie Strom, Kälte, Wärme, Wasser oder Erdgas digital und zentralisiert zu erfassen. Die erhobenen Daten können dann nahezu in Echtzeit miteinander verknüpft, aussagekräftige und zuverlässige Analysen vollautomatisch erstellt und gegebenenfalls korrigierend eingegriffen werden, um die Energieeffizienz und somit auch die Energiekosten nachhaltig weiter zu senken.



**Aufteilung der Energiequellen für den Gebäudebetrieb**  
in kWh



Nach 21 Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2021 wurden im Geschäftsjahr 2022 wie geplant 20 Bestandsimmobilien in Österreich, Deutschland, Serbien und Polen mit einer insgesamt vermietbaren Fläche von rund 225.000 m<sup>2</sup> auditiert und in weiterer Folge – unterstützt durch energetische Analysen – sowohl bauliche als auch gebäudetechnische Optimierungen implementiert.

Durch die Erweiterung des Energiedatenmanagements konnte 2022 der Abdeckungsgrad der erfassten Gebäude auf 100% erhöht werden.

Der Gesamtverbrauch weist mit knapp 10% eine leicht steigende Tendenz auf. Dies ist einerseits auf einen höheren Abdeckungsgrad zurückzuführen (Daten von einer größeren Anzahl an Gebäuden), andererseits auf eine höhere Belegungsrate infolge der größtenteils weggefallenen Covid-Maßnahmen. Die Fertigstellung neuer Developments in Polen und Kroatien, sowie der Zukauf von 36 Einzelhandelsimmobilien im 3. Quartal 2022, tragen ebenfalls zur Steigerung bei. Insgesamt konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch den Betrieb unserer Immobilien durch Umstieg auf Stromquellen aus erneuerbaren Energien oder Zukauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten um rund 38% im Vergleich zum Referenzjahr 2019 gesenkt werden.

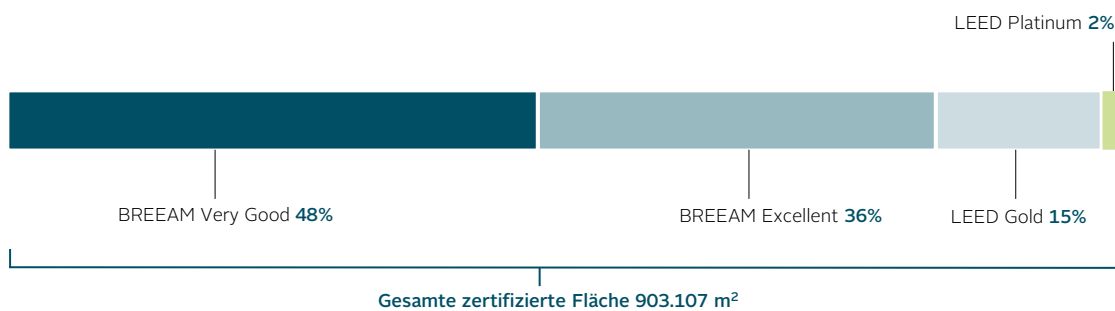
Für Details zum Energieverbrauch siehe auch die Tabelle auf den Seiten 110–111.

Die IMMOFINANZ hat für die Bewertung bestehender Gebäude und technischer Anlagen 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 und Bautechnik. Das Leistungsbild wurde nun auch durch ein ESG-Modul ergänzt, um neben den finanziellen, rechtlichen, kulturellen, kommerziellen und technischen Aspekten auch die Umweltrisiken zu beleuchten.

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.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde der Anteil der zertifizierten Flächen wie geplant deutlich erhöht. So erhielten u. a. mehrere Bürogebäude in Wien, Bukarest und Zagreb BREEAM-Zertifikate der Kategorien „Excellent“ bzw. „Very Good“. Mehrere Bürogebäude in Prag erhielten erstmals ein LEED-Zertifikat in der Kategorie „Gold“. 2022 wurden weiters alle STOP SHOP Standorte in Serbien sowie ein Shopping Center in Rumänien mit BREEAM-Zertifikaten der Kategorien „Excellent“ bzw. „Very Good“ ausgezeichnet.

#### Anteil der Zertifizierungskategorien



Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen per Ende 2022 auf rund 903.107 m<sup>2</sup> bzw. 41,9% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios (nach 768.320 m<sup>2</sup> bzw. 36,6% per Ende Dezember 2021). Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 17,5%. Per Jahresende 2022 befanden sich zudem weitere 12 Immobilien mit einer Fläche von insgesamt 134.800 m<sup>2</sup> im Zertifizierungsprozess oder in Vorbereitung dafür. Mit einer Ausstellung der Zertifikate für diese Gebäude wird im Jahresverlauf 2023 gerechnet. Per Jahresende 2022 waren im Bürobereich rund 83,4% der vermietbaren Fläche zertifiziert oder befanden sich in Vorbereitung für die Zertifizierung.

#### Zertifizierte Gesamtmietfläche nach Nutzungsart



Der Anteil der zertifizierten Flächen am kommerziellen Bestandsportfolio der S IMMO beläuft sich auf 45%. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude wurde mit BREEAM-Zertifikaten ausgezeichnet.

## Erneuerbare Energien

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Umstieg auf erneuerbare Energien als wesentlicher Beitrag zur Netto-Null-Emissions-Strategie „Saubere“ bzw. grüne Alternativen zu Gas sind kurz- und mittelfristig kostengünstiger als konventionelle Energieträger Potenzieller Reputationsschaden durch hohe CO <sub>2</sub> -Emissionen bei verschiedenen Interessensgruppen (Banken, Mieter, Investoren, etc.) Mögliche höhere CO <sub>2</sub> -Emissionen blockieren Transformation
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Netto-Null-Emissions-Strategie Ausstieg aus fossilen Brennstoffen
<b>Ziele und Vorgaben</b>	100% erneuerbarer Strombezug der kontrollierten Fläche <sup>1</sup> bis 2024 60% STOP SHOP-Dächer bis 2030 mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet 100% erneuerbarer Energiebezug der kontrollierten Flächen <sup>1</sup> bis 2030 (Strom, Wärme, usw.)
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Energieeffizienzsanierungen Installation von Photovoltaikanlagen Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energiequellen
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation GRI 302-3 Energieintensität GRI 302-4 Verringerung des Energieverbrauchs CRE 1 Energieintensität von Gebäuden

<sup>1</sup> Flächen, auf die die IMMOFINANZ Einfluss nehmen kann.

Um die ambitionierten Ziele unserer Netto-Null-Emissions-Strategie zu erreichen, setzen wir ein umfangreiches Maßnahmenprogramm zur Reduktion von Treibhausgasen um. So sollen jährlich gemäß der ESG-Strategie zumindest 5% des Immobilienportfolios (GLA) Energieeffizienzsanierungen unterzogen werden. Die IMMOFINANZ wird zudem die Eigenproduktion von Strom aus erneuerbaren Energien massiv ausbauen, indem Photovoltaikanlagen auf den Dächern der STOP SHOP Fachmarktzentren und anderen Retail Parks installiert und neue Standorte ausschließlich mit Photovoltaikanlagen umgesetzt werden. Im Jahr 2022 konnten mehr als 600 MWh an grüner Energie durch unsere bereits installierten Photovoltaikanlagen in Eigenproduktion bereitgestellt werden. Bis 2024 gilt der erneuerbare Energiebezug für 100% bei Strom und bis 2030 für alle anderen Energieträger in den von der IMMOFINANZ kontrollierten/versorgten Flächen. Weiters sollen Kältemittel mit hohem Treibhausgaspotenzial ersetzt werden. Die IMMOFINANZ steht dabei in engem Austausch mit ihren Mietern und unterstützt sie durch Green-Lease-Verträge beim Umstieg auf eine energieeffiziente und ressourcenschonende Nutzung der Mietflächen.

Photovoltaikanlagen			2022			
Standort	Land	Assetklasse	Gesamte installierte Leistung in KWp	Gesamtenergieerzeugung in 2022 in KWh	Gesamtfläche der installierten Photovoltaikanlagen in m <sup>2</sup>	Volles Potenzial der Photovoltaikanlagen in m <sup>2</sup>
STOP SHOP Stockerau	Österreich	Einzelhandel	378	363.860	1.683	4.000
Dresdnerstrasse	Österreich	Büro	31	14.018	150	-
STOP SHOP Bratislava Raca	Slowakei	Einzelhandel	239	244.301	1.395	5.800

Im Jahr 2023 plant die Immofinanz die Installation von Photovoltaikanlagen mit einer Kapazität von bis zu 10 MWp in den Ländern Österreich, Kroatien, Tschechien, Ungarn, Serbien und Slowenien.

## Zirkularität und Life-Cycle-Management

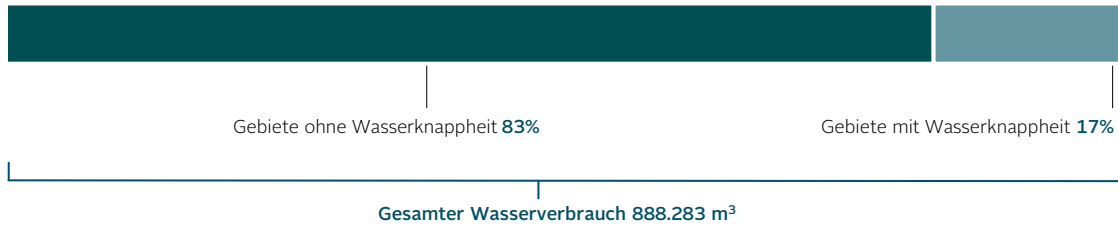
### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Einsatz schadstofffreier Baustoffe, um Umweltbeeinträchtigungen zu vermeiden Verantwortungsvoller Umgang mit eingesetzten Ressourcen Wertverlust durch unzureichende Information zu den eingesetzten Materialien Potenziell höherer Verbrauch von Ressourcen führt zu Druck auf Rohstoffe und Artenvielfalt sowie zu höheren CO <sub>2</sub> -Emissionen Potenziell höheres Müllaufkommen bei geringer Zirkularität
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen Einhaltung der Mindestanforderungen der Gebäudezertifizierungen im Neubau oder bei Renovierung
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Entwicklung eines konkreten Kreislaufwirtschaftsplans unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie bis 2025 Reduktion des Wasserverbrauchs Reduktion der Abfallbelastung
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Installation von Regenwassernutzungsanlagen Verwendung von cradle-to-cradle Produkten wie z. B. Teppichfliesen
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource GRI 303-3 Wasserentnahme GRI 306-1 Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen GRI 306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen GRI 306-3 Angefallener Abfall GRI 306-4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall GRI 306-5 Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall CRE 2 Wasserintensität von Gebäuden EPRA Water-Abs, Water-Lfl, Water-Int, Waste-Abs, Waste-Lfl

Durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe kann es bei Projektentwicklungen oder Modernisierungen zu Umweltbeeinträchtigungen kommen. Hier sorgt die IMMOFINANZ durch hoch standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen für eine nachhaltige Errichtung sowie sorgfältige Auswahl ihrer Geschäftspartner vor. So wurden im Jahr 2022 sämtliche neu errichteten mycowork-Flächen konzernweit mit cradle-to-cradle Teppichfliesen ausgestattet. Das cradle-to-cradle-Prinzip bezeichnet einen geschlossenen Rohstoffkreislauf nach dem Vorbild der Natur, bei dem alle Rohstoffe eines Produkts nach dem Nutzungszeitraum zu 100% im Kreislauf bleiben und wiederverwendet werden können. Beim Ausbau von Büroflächen setzen wir auf Systemtrennwände, die nach Wunsch der Mieter versetzt werden können. So entsteht kein Abfall beim Abriss und der Wiedererrichtung von konventionellen (z. B. Gipskarton-) Trennwänden. Weiters wurde mit der Umsetzung von Brauchwassernutzungsanlagen im Portfolio begonnen, sodass Regenwasser für die Bewässerung genutzt werden kann.

Aufgrund der Folgen des Klimawandels wird es immer schwieriger, die Verfügbarkeit von Wasser vorherzusehen. Akute Wetterextreme wie Dürren, Starkregen oder Überschwemmungen treten in den letzten Jahren immer häufiger auf. Obwohl der Eigenverbrauch an Wasser und Energie sowie die Umweltauswirkungen durch den Betrieb der Bürostandorte im Verhältnis zum Gesamtportfolio nur einen geringen Anteil ausmachen, möchte die IMMOFINANZ ihren Wasserverbrauch dennoch weiter minimieren. Für das Monitoring der direkten Auswirkungen sowie deren Steuerung werden die Kennzahlen daher gesondert erhoben und ausgewiesen. So betrug der Wasserverbrauch im Jahr 2022 888.283 m<sup>3</sup>. Davon wurden 146.721 m<sup>3</sup> Wasser aus Gebieten mit Wasserknappheit in Rumänien und Serbien bezogen. Für die Definition von Gebieten mit Wasserknappheit wurden die Klimarisikoplanalysen jedes Standorts über unsere ESG-Management-Plattform Blue Auditor herangezogen.

## Wasserverbrauch in Gebieten mit und ohne Wasserknappheit



## Grüne Mobilität

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	<p>Ermöglichung der Transformation zur grünen Mobilität durch Installation von E-Ladestationen</p> <p>Vorreiterrolle in Bezug auf den Trend hin zur Elektromobilität; Ausbau der Infrastruktur im Ausmaß des entsprechenden zukünftigen Bedarfs</p> <p>Unattraktivität der Standorte durch fehlende E-Mobilität</p> <p>Verfehlung des Netto-Null-Ziels durch zu langsame Transformation zu grüner Mobilität</p>
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Fuhrparkrichtlinie mit Anreiz zur Nutzung von E-Mobilität
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Schaffung entsprechender Infrastruktur, um den Umstieg auf umweltfreundliche Mobilität zu ermöglichen
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Errichtung von E-Ladestationen
<b>Relevante Kennzahlen</b>	Anzahl der Ladestationen

Klimaziele lassen sich nicht allein erreichen. Es braucht unsere Mieter, Mitarbeiter und Lieferanten, um Emissionssenkungen zu erreichen, unsere Einkaufszentren fit für die Zukunft zu machen und ein kohlenstoffarmes Leben zu führen. Die IMMOFINANZ unterstützt die Transformation zur Elektromobilität sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und möchte eine Vorreiterrolle bei der Schaffung der dafür notwendigen Infrastruktur einnehmen. Daher hat sich die IMMOFINANZ den kontinuierlichen Ausbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge als Ziel gesetzt und mit Ende 2022 gruppenweit bereits 435 Ladestationen an ihren Standorten zur Verfügung gestellt. Damit möchten wir einerseits zur CO<sub>2</sub>-Reduktion beitragen, andererseits wird sichergestellt, dass die Immobilien der IMMOFINANZ angesichts des steigenden Trends der Elektromobilität weiterhin die bevorzugten Orte zum Einkaufen und Arbeiten bleiben.

In Kooperation mit dem Ladestationsbetreiber AMIC Energy powered by SMATRICS, erhöht die IMMOFINANZ das Angebot von E-Schnellladestationen an den STOP SHOP Standorten in Österreich kontinuierlich. So konnte das Ladeangebot bereits auf die Standorte in Wien Simmering, Wien Stadlau, sowie Tulln-Langenrohr ausgeweitet werden. Zuletzt wurde auch der Standort Stockerau mit einer Ultra-Schnellladestation ausgestattet, die restlichen der insgesamt 13 STOP SHOP Standorte in Österreich sollen folgen. Weiters erfolgt Anfang 2023 eine Ausweitung des Angebots von E-Ladezonen um insgesamt 39 Stationen für Büromieter am Standort myhive am Wienerberg.

In Rumänien wurde eine Tesla Schnellladestation auf dem Gelände des VIVO! Einkaufszentrum in Cluj-Napoca installiert. Auch hier ist eine Vergrößerung des Angebots im Jahr 2023 geplant.





STOP SHOP Stockerau, Österreich; v.l.n.r. Leon Vakovits, Lead Asset Management Retail Austria & Slovenia, Kathrin Goegele-Celeda, Country Manager Austria & Adriatic, Günter Maier, Geschäftsführer AMIC Energy, Ronald Lausch, Vertriebsleiter SMATRICS

**myhive Urban Garden Wien | AT |**  
ca. 17.600 m<sup>2</sup> vermietbare Gesamtfläche mit einer Grünfassade und zahlreichen Grünflächen



## Biodiversität und verantwortungsvolle Flächennutzung

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Verantwortungsvoller Umgang mit Bodenversiegelung durch Bautätigkeiten Maßnahmen zur Erhaltung der Artenvielfalt Minimierung der Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen Rekultivierung und Verbesserung der Biodiversität Nicht-Beachtung führt zu anfälligen Ökosystemen, Druck auf Artenvielfalt bleibt hoch Saubere Umwelt abhängig von biologischer Vielfalt
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Biodiversitätsstrategie
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Unterstützung lokaler Ökosysteme durch Umgestaltung der Umgebung von Objekten Definition von Kriterien für das Biodiversitätsmanagement im gesamten Portfolio Berücksichtigung der EU-Taxonomie bis 2024
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Urban-Forest-Projekt nach der Miyawaki-Aufforstungsmethode Grünflächen, Terrassen- und Fassadenbegrünung usw. Haltung von Bienenvölkern
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 304-1 Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von geschützten Gebieten befinden GRI 304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität GRI 304-3 Geschützte oder renaturierte Lebensräume GRI 304-4 Arten auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion (IUCN) und auf nationalen Listen geschützter Arten, die ihren Lebensraum in Gebieten haben, die von Geschäftstätigkeiten betroffen sind

In seinem Risikobericht für das Jahr 2023 ordnet das World Economic Forum globale Risiken nach deren kurz- und langfristigem Schweregrad. Demnach stellen der Biodiversitätsverlust sowie ein Kollaps der Ökosysteme über einen Zeithorizont von 10 Jahren das viertgrößte Risiko für unseren Planeten dar. Die Wechselbeziehungen zwischen Wirtschaft und Umwelt sind greifbarer denn je. Vor diesem Hintergrund arbeitet die IMMOFINANZ an der Entwicklung einer Biodiversitätsmanagementstrategie und hat bereits erste Maßnahmen gesetzt.

Ein Beispiel in diesem Bereich ist das Büroprojekt myhive Urban Garden in Wien, welches im August 2023 fertiggestellt werden soll. Dabei handelt es sich um die Errichtung einer Office-Oase mit Wohnzimmercharakter auf rund 15.000 m<sup>2</sup>. Das Objekt hebt nachhaltiges Arbeiten auf das nächste Level und wird nach Fertigstellung einer BREEAM-Zertifizierung unterzogen. Es zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen sowie modernste und sparsame Technologien aus. Begrünte Fassaden, Dächer und Terrassen-Landschaften, Gärten und Grün-Oasen in den Büros sorgen für Wohlfühlatmosfera und ein attraktives Mikroklima für die Mieter. Außerdem verpflichten sich Mieter zu einem achtsamen Energieverbrauch und größtmöglicher Müllvermeidung. Myhive Urban Garden bietet Mietern damit eine perfekte Kombination aus Work-&-Life-Balance und unterstützt gleichzeitig die Erreichung der Netto-Null-Emissions-Strategie der IMMOFINANZ. Der gesamte Energiebedarf des Objektes durch Ökostrom aus erneuerbaren Energieträgern abgedeckt wird. Zur Ausstattung gehören unter anderem auch öffentliche E-Ladetankstellen sowie ein Mobilitätskonzept mit der Nutzungsmöglichkeit von E-Scooter und E-Bikes. Das Projekt wird eine Primärenergieeffizienz der Klasse A ausweisen und erfüllt derzeit die Kriterien der EU-Taxonomie-Konformität.



Für die Unterstützung der Artenvielfalt und die Bereicherung der lokalen Ökosysteme siedelt die IMMOFINANZ in Kooperationen mit lokalen Imkern bereits seit Jahren Bienenstöcke auf den Dachflächen ihrer Immobilien an. Der geerntete Honig der Bienen wird an die Mieter weitergegeben. Allein auf dem Dach des myhive Vajnorská in Bratislava wurden mehr als 100.000 Bienen angesiedelt.

**myhive Vajnorská | SK | Biodiversität**

Die von uns angesiedelten Bienenstöcke bereichern das lokale Ökosystem.

**myhive Urban Garden Wien | AT |**

ca. 17.600 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche mit einer Grünfassade und zahlreichen Grünflächen





Des Weiteren startete im Jahr 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, bei der 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. Im Jahr 2023 ist eine Ausweitung des Urban-Forest-Projektes auf zwei weitere STOP SHOP Standorte in Serbien geplant.

**STOP SHOP Lazarvac | RS |**  
Urban-Forest-Projekt nach der Miyawaki-Aufforstungsmethode



## Soziales

### Einleitung

Unsere Gesellschaft ist mit einer Vielzahl von Krisen konfrontiert, darunter der Krieg in der Ukraine, die Energiekrise, der Klimawandel, Wetterextreme sowie die Unterbrechungen der Lieferketten und die anhaltende Inflation. Diese multiplen Krisen und die damit verbundenen komplexen Herausforderungen haben starken Einfluss auf die Wirtschaftswelt und erfordern eine hohe Anpassungsfähigkeit. Auch unsere Mieter und Mitarbeiter sind von diesen Entwicklungen betroffen, etwa von den steigenden Lebenskosten, die im aktuellen Risikobericht des World Economy Forums als höchstes Risiko für die nächsten zwei Jahre eingestuft wurden.

Die IMMOFINANZ möchte auch in diesen Zeiten stets ein verlässlicher Partner und Arbeitgeber sein und einen nachhaltigen Beitrag zur Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit leisten. Wir haben eine Reihe an Möglichkeiten, zu einer nachhaltigeren Welt beizutragen. Auf Kundenseite erreichen wir dies durch unsere hohe Kundenorientierung und die Schaffung sozial nachhaltiger Lebensräume. Unseren Mitarbeitern bieten wir zahlreiche Möglichkeiten zur fachlichen sowie persönlichen Weiterentwicklung und sehen Benefits wie die betriebliche Gesundheitsvorsorge oder flexible Arbeitszeitmodelle als selbstverständlich an. Außerdem nehmen wir unsere Rolle in der Gesellschaft wahr und arbeiten kontinuierlich an der Erhöhung der Standards entlang unserer Wertschöpfungskette in Bezug auf deren Nachhaltigkeit und Transparenz.

## Sozial nachhaltige Lebensräume und Kundenzufriedenheit



### Kundenorientierung

#### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Mieterbindung und Gewinnung neuer Mieter durch hohe Kundenzufriedenheit Verringerte Nachfrage nach nicht nachhaltigen Produkten Ungünstige Umgebungen beeinträchtigen Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Hohe Kundenorientierung und proaktives Vermietungsmanagement Kriterienkataloge für Gestaltung, Ausstattung und Design Investitionen in die Qualität der Immobilien und die Weiterentwicklung innovativer Produkte Temporäre Unterstützungsvereinbarungen im Krisenfall, zum Bsp. Mietreduktionen Gesetzliche Bau- und Sicherheitsvorschriften
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Durchführung regelmäßiger Bewertungen der Kundenzufriedenheit Kundenorientierter Betrieb mit angepassten Serviceleistungen für unsere Mieter Konsequente Ausrichtung auf Kundenbedürfnisse und Nachhaltigkeitsanforderungen
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Innovatives Immobilienportfolio; Breiter Mietermix und bedarfsorientierte, individuelle Immobilienlösungen; Regelmäßige Mieterbefragungen und regelmäßiger Austausch
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit GRI 416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit EPRA H&S-Asset

Ein wichtiger strategischer Fokus liegt auf der Mieterbindung durch eine hohe Kundenzufriedenheit sowie auf der Gewinnung neuer Mieter. Dies erreicht die IMMOFINANZ unter anderem durch ein breit gefächertes Immobilienportfolio, welches gemäß einer klar definierten Markenpolitik strukturiert ist:

- **myhive** verkörpert das flexible Büro der Zukunft und bietet ein modernes und nachhaltiges Arbeitsumfeld für Unternehmen jeder Größe.
- **STOP SHOP** ist unsere Marke für Retail Parks in Zentral- und Osteuropa. Ein sympathischer und praktischer Nahversorger mit einem breiten Warenangebot zu attraktivem Preis-Leistung-Verhältnis.
- **VIVO!** Ist unsere Marke für Shopping Center mit wertvollem Wiedererkennungswert.

Alle unsere Marken verstehen sich als Qualitätsversprechen an die Mieter und schaffen Sicherheit und Vertrauen.

Die Vielfalt unseres Immobilienportfolios spiegelt sich in dem breiten Mietermix aus dem Office- und Retail-Bereich wider. Unsere Immobilienlösungen reichen von einem einzelnen myhive Desk für die Dauer von einem Monat bis hin zu langfristigen Verträgen mit über 30.000 m<sup>2</sup> Fläche. Wir bieten Immobilienlösungen, die den jeweiligen Bedürfnissen unserer Mieter entsprechen, egal ob Einzelunternehmer oder Großkonzern. Innovative Weiterentwicklungen des Portfolios, etwa unsere flexiblen myhive-Produkte, erfolgen in einem engen und regelmäßigen Austausch mit unseren Mietern.

Wir unterstützen unsere Mieter durch ein breites Spektrum an Information und Beratung. Potenziellen Mieter helfen wir beim Ausloten ihrer individuellen Bedürfnisse in Bezug auf Raum und Ausstattung. Bestehende Mieter werden im Alltag von Property und Facility Managern in allen objektspezifischen Belangen unterstützt. Zudem arbeiten wir konstant daran, Kundenzufriedenheit und Nutzererfahrung durch Digitalisierungsmaßnahmen weiter zu erhöhen. Ein weiterer wichtiger Schritt ist auch die Einführung von Green Leases (siehe Green-Lease-Strategie, Seite 96) für unser Portfolio.

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



Im Einzelhandelsbereich wird die Mieterzufriedenheit ebenfalls mittels zweier unterschiedlicher Erhebungsmethoden – qualitativ und quantitativ – analysiert. Zum einen finden regelmäßig Treffen mit unseren Mietern statt, um die vergangene und zukünftige Zusammenarbeit zu evaluieren. Zum anderen führen wir auch im Einzelhandelsbereich nach Bedarf strukturierte Befragungen unserer Mieter durch.

Die IMMOFINANZ trägt 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 Brandschutzes, Sicherheit und Gesundheit der Menschen und der Umwelt sowie organisatorische Sicherheitsmaßnahmen. Unsere Immobilien werden nach den geltenden rechtlichen Vorschriften erbaut und betrieben sowie im Bedarfsfall an neue gesetzliche Anforderungen angepasst.

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 2022 wurden die noch verbleibenden 20 von 208 Bestandsgebäuden auf diese Weise auditiert. Bei der Durchführung der Audits stehen wir in engem Kontakt zu unseren Facility- und Property Managern.

## Sozial nachhaltige Lebensräume

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Klimawandel Bodenversiegelung Mangel an sozialer Interaktion vermindert Zugehörigkeitsgefühl und Teilhabe Vernachlässigung sozialer Aktivitäten kann zu Reduzierung der Leistung führen
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Green-Lease-Strategie
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Entwicklung einer Green-Lease-Strategie und Ausrollung bis 2023 Entwicklung von Kriterien für nachhaltige und gesunde Lebensräume bis 2024 Top-Gebäudezertifizierungen im gesamten Portfolio und Angleichung an die EU-Taxonomie Aktive Mitarbeit bei der Entwicklung und Ausrichtung der Gebäudezertifizierung Aufbau einer Mieter-Community
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Ausrollung und Green-Lease-Pilotprojekt in 2023 Erlangung Top-Gebäudezertifizierungen und Rezertifizierungen
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen

Die IMMOFINANZ setzt ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten auch in ganz konkreten Immobilienprojekten im Bereich Office und Retail um. Dazu zählt etwa die im Vorjahr gestartete Portfolioerweiterung im Rahmen des Projekts myhive Urban Garden in Wien. (siehe Seite 91)

Die myhive-Büros punkten mit Wohlfühlatmosfera 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.

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. Über die myhive-App kann die myhive-Community auch direkt Feedback übermitteln oder Probleme melden.

Aktuell verwenden fast 3.000 User die myhive-App, die Anzahl der Follower in sozialen Medien (Instagram, Facebook, LinkedIn) beläuft sich auf mehr als 545.000.

## Sozial nachhaltige Arbeitsplätze und Mitarbeiterzufriedenheit



Wir setzen uns dafür ein, ein inklusives Arbeitsumfeld im Konzern zu schaffen, das von Offenheit und gegenseitiger Achtung geprägt ist und in dem sich jeder Mitarbeiter geschätzt und gehört fühlt. Im Vordergrund stehen unsere Attraktivität als Arbeitgeber sowie die Mitarbeiterbindung. Daraus abgeleitet stellen die Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit, unser gesellschaftliches Engagement sowie Diversität, Chancengleichheit und Inklusion die wesentlichen Themen zu diesem Fokusbereich dar.

Nach der mehrheitlichen Übernahme durch die CPI Property Group (CPIPG) wurde eine Optimierung der Organisationsstrukturen vereinbart, wonach lokale Teams der IMMOFINANZ in zentralen Servicegesellschaften innerhalb der CPI Property Group zusammengeführt wurden. Die einzelnen Teams in Polen, Rumänien, Slowakei, Tschechien und Ungarn) arbeiten seit August, die Teams in Kroatien und Serbien seit September bereits in der neuen Struktur als CPIPG-Mitarbeiter. Im Vergleich zum Mitarbeiterstand per 31.12.2021 sind in diesen Ländern, die im Sommer 2022 transferiert wurden, rund 73% der Mitarbeiter zur CPIPG übergetreten.

Gesamtanzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis <sup>1</sup>	2022	2021	Veränderung in %
<b>Vollzeit IMMOFINANZ</b>	<b>137</b>	<b>317</b>	<b>-56,8</b>
davon weiblich	67	181	-63,0
davon männlich	70	136	-48,5
<b>Teilzeit IMMOFINANZ</b>	<b>33</b>	<b>48</b>	<b>-31,3</b>
davon weiblich	30	43	-30,2
davon männlich	3	5	-40,0
<b>S IMMO<sup>2</sup></b>	<b>132</b>	<b>133</b>	<b>-0,8</b>

<sup>1</sup> Headcounts zum 31. Dezember ohne Vorstand und Karenzen

<sup>2</sup> Headcounts zum 31. Dezember ohne Praktikanten, Saisonarbeiter, Mitarbeiter in Eltern-/Bildungskarenz, Wehr-/Zivildienst, Sabbatical, vorübergehender Pension/Rente und sonstige ruhende Mitarbeiter

Vor dem Hintergrund der Umstrukturierungen hat die IMMOFINANZ unter Einbindung des Betriebsrats 2022 ein Maßnahmenpaket zur Verhinderung, Beseitigung und Milderung der damit verbundenen Folgen für ihre Mitarbeiter in Österreich beschlossen. Dieses beinhaltet insbesondere freiwillige Abfertigungen und Einmalzahlungen und soll potenzielle negative wirtschaftliche Folgen für Mitarbeiter mildern.

## Mitarbeiterentwicklung

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Förderung von Mitarbeitern in deren aktuellen und zukünftigen Rollen
	Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit
	Hohes Engagement und Motivation der Mitarbeiter
	Talentmanagement
	Potenziell fehlende Innovationskraft
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Potenzielle Steigerung der Fluktuationsrate
	Performance-Management
	Leistungsbeurteilung der Mitarbeiter
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Training und Developmentprogramme
	Mitarbeiter durch Karriere- und Nachfolgeplanung befähigen, in ihren aktuellen und zukünftigen Rollen erfolgreich zu sein
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Lehrlingsprogramm
	Programm für junge Nachwuchskräfte
	Leadership Curriculum
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten
	GRI 404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe
	GRI 404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten
	GRI 401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation
	GRI 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden
	GRI 401-3 Elternzeit
	EPRA Emp-Training, Emp-Dev

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 legen Wert auf einen offenen und respektvollen Umgang miteinander. Das strategische Personalmanagement und die Weiterentwicklung unserer Unternehmenskultur obliegen dem Bereich People & Culture in enger Abstimmung mit dem Vorstand, welcher gemeinsam mit dem Betriebsrat zumindest monatlich die aktuelle Unternehmensentwicklung bespricht.

Im Zusammenhang mit der Personalentwicklung liegt der Fokus der Ausbildung sowohl auf dem Ausbau fachlicher als auch persönlicher und Führungskompetenzen. Ein wichtiges Instrument im Rahmen des Performance-Managements 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 2022 mit 100% der Mitarbeiter ein Beurteilungsgespräch geführt. In diesen Interviews wird auch das Feedback der Mitarbeiter zu mehreren Fragen rund um das persönliche Wohlbefinden, die Weiterentwicklung und die Zusammenarbeit sowie Verbesserungsvorschläge eingeholt.

### Führungskräfteentwicklung

Die Entwicklung starker Führungskräfte ist essenziell, um die komplexen und facettenreichen Herausforderungen der multiplen Krisen meistern zu können und die notwendigen Fähigkeiten zu entwickeln, um diese effektiv anzugehen. Die IMMOFINANZ unterstützt ihre Führungskräfte mit den entsprechenden Methoden und Instrumenten. Im Jahr 2022 wurde den Führungskräften die Teilnahme am Programm „Leading and communication in times of change“ angeboten, welches in Form von Workshops stattgefunden hat. Neue Führungskräfte konnten am „First Manager Programm“ teilnehmen, das sie bei ihrer neuen Funktion unterstützen soll.



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 richtete. Als Rotationsprogramm konzipiert, stand hier die Wissensvermittlung im operativen Geschäftsbereich bzw. in den Finanzabteilungen im Fokus. Im Berichtsjahr 2022 haben 12 Personen aus Österreich, Polen, Rumänien, Slowakei, Tschechien, Ungarn und Serbien teilgenommen. Das Programm wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Im Herbst 2022 wurde aufgrund der Umstrukturierungen kein neues Programm gestartet.

Darüber hinaus ermöglicht die IMMOFINANZ ihren Mitarbeitern die Teilnahme an Konferenzen und Coachings zu relevanten Themen. Sprachkurse, sowie verschiedene Einzel- sowie Gruppentrainings werden regelmäßig angeboten und von den Mitarbeitern in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden konzernweit von den per 31. Dezember 2022 aktiven Mitarbeitern rund 2.630 Schulungsstunden absolviert. Dies entspricht 15,6 Stunden je Mitarbeiter (Headcount, HC). Der größte Teil der Schulungsstunden entfiel dabei mit jeweils rund 30% auf das Leadership Programm und die Compliance Trainings, gefolgt von externen Trainings und Sprachkursen. Der überwiegende Anteil der Schulungen wurde in Österreich absolviert.

## Diversität, Chancengleichheit und Inklusion

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Kulturelle Vielfalt Stärkung der Innovationskraft und Lösungsfähigkeit durch diverse Teams Erhöhte Produktivität und Motivation Stärkung des Teamgefühls Förderung von Chancengleichheit Verhinderung sozialer Diskriminierung
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Unternehmenskodex
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Ein Prozentanteil von mindestens 33% Frauen in Führungspositionen mit direkter Berichterstattung an den Vorstand (B-1) bis 2025 Sicherstellung geschlechtsspezifischer und nationaler Diversität in der gesamten Organisation auf Konzern- und lokaler Ebene
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Analyse der geschlechterspezifischen Verdienstunterschiede (Gender Pay Ratios)
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden GRI 401-3 Elternzeit GRI 405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten GRI 405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern GRI 406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen EPRA Diversity-Emp, Diversity-Pay

Bei der IMMOFINANZ sind wir fest davon überzeugt, dass ein diverses und inklusives Arbeitsumfeld nicht nur unseren Mitarbeitern zugutekommt, sondern auch unserem Unternehmen als Ganzes. Durch die im Unternehmenskodex verankerte Wertschätzung und Annahme der einzigartigen Perspektiven und Backgrounds unserer Teammitglieder fördern wir eine Kultur des Engagements und der offenen Kommunikation. Wir wissen, dass unsere Mitarbeiter eher innovativ arbeiten und ihre Ideen teilen, wenn sie sich wertgeschätzt und einbezogen fühlen. Auf diese Weise tragen sie zum Wachstum und Erfolg unseres Unternehmens bei. Daher sind Diversitätsmerkmale, insbesondere in Hinblick auf Alter, Geschlecht, nationale bzw. ethnische Herkunft, Religion, sexuelle Ausrichtung, Behinderung, Bildungs- und Berufshintergrund, für uns als Arbeitgeber sehr wichtig.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 waren unter unseren Mitarbeitern 14 verschiedene Nationalitäten vertreten, während das Durchschnittsalter bei 37,7 Jahren lag. Der Anteil von Frauen in Führungspositionen mit direkter Berichterstattung an den Vorstand beträgt 40%. Der Anteil von Frauen in Führungspositionen im Geschäftsjahr 2022 hat sich von 33,9% aufgrund des Transfers der Mitarbeiter in den jeweiligen Ländern auf 27,5% verringert. Bei den Nicht-Führungspositionen entfallen 66,2% auf Frauen (2021: 67,4%). 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.

### Gender Pay Ratio

EPRA-/ GRI-Code	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	2022	2021
		Vergütungssatz	Vergütungssatz
	<b>IMMOFINANZ</b>	<b>1,18</b>	<b>1,36</b>
	<b>Mitarbeiter nach Kategorien</b>		
Diversity-Pay GRI 405-2	County Manager	1,05	1,01
	Department Heads	1,18	1,22
	Teamleiter	1,13	1,37
	Nicht-Führungskräfte <sup>1</sup>	1,32	1,33

<sup>1</sup> Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben

Bei Fragen und möglichen Konflikten steht die Compliance-Verantwortliche des Konzerns als unabhängige Vertrauensperson zur Verfügung. Diskriminierungsfälle wurden im Jahr 2022 nicht bekannt.



Diversitätskennzahlen

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterdiversität	2022		2021		Veränderung der Mitarbeiter- anzahl in %
		Anzahl der Mitarbeiter	Anzahl in %	Anzahl der Mitarbeiter	Anzahl in %	
	<b>Mitarbeiter in Lei- tungsorganen<sup>1</sup></b>					
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	Weiblich	1	100,0	0	0,0	-
	Männlich	0	0,0	2	100,0	-100,0
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
	< 30 Jahre	0	0,0	0	0,0	-
	30-50 Jahre	0	0,0	1	50,0	-100,0
	> 50 Jahre	1	100,0	1	50,0	0,0
	<b>Führungskräfte<sup>2</sup></b>					
	<b>Nach Geschlecht</b>					
Diversity-Emp	Weiblich	11	27,5	21	33,9	-47,6
GRI 405-1	Männlich	29	72,5	41	66,1	-29,3
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
	< 30 Jahre	2	5,0	1	1,6	100
	30-50 Jahre	31	77,5	56	90,3	-44,6
	> 50 Jahre	7	17,5	5	8,1	40,0
	<b>Nicht-Führungskräfte<sup>3</sup></b>					
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	Weiblich	86	66,2	203	67,4	-57,6
	Männlich	44	33,8	98	32,6	-55,1
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
	< 30 Jahre	40	30,8	90	29,9	-55,6
	30-50 Jahre	75	57,7	194	64,5	-61,3
	> 50 Jahre	15	11,5	17	5,7	-11,8

<sup>1</sup> Vorstand

<sup>2</sup> Sämtliche Führungskräfte wie Teamleiter, Department Heads , Country Manager; exklusive Vorstand

<sup>3</sup> Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben

**Mitarbeiterzufriedenheit****Managementansatz**

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Zufriedenheit mit der Unternehmenskultur und der eigenen Tätigkeit Gutes Betriebsklima Mitarbeiterbindung und Stärkung der Mitarbeitergesundheit Identifikation mit dem Arbeitgeber Ausgeglichene Work-Life-Balance Potenzielle Steigerung der Abwesenheitsrate
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Flexible Arbeitszeitregelung und Teilzeit-Modelle Gesundheitsmanagement mit Fokus auf Gesundheitsvorsorge und Förderung von Sportangeboten Kollektivvertrag für Angestellte bei Immobilienverwaltern sowie zusätzliche Betriebsvereinbarungen
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Durchführung einer Umfrage zum Mitarbeiterengagement (Employee Engagement Survey, EES) alle zwei Jahre ab 2023 Inkrafttreten der Remote-Working-Richtlinie bis 2022
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Ausrollung der Remote-Working-Richtlinie
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation GRI 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden GRI 401-3 Elternzeit EPRA H&S-Emp, Emp-Turnover

Um die Gesundheit unserer Mitarbeiter zu stärken und deren Motivation zur Weiterbildung zu fördern, setzt die IMMOFINANZ zielgerichtete Maßnahmen im Bereich Personalentwicklung sowie Gesundheitsmanagement. Damit werden Wohlbefinden und Gesundheit der Mitarbeiter nachhaltig gestärkt.

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

Den Mitarbeitern werden flexible und teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeit-Modelle angeboten. Darüber hinaus wurde im Jahr 2022 eine Remote-Working-Richtlinie beschlossen, die unseren Mitarbeitern auch das Arbeiten außerhalb des Büros ermöglicht. Sie können damit eine Vollzeitbeschäftigung besser in Einklang mit privaten Erfordernissen bringen, was Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit erhöht 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 über die myclubs-App und die Teilnahme am Vienna City Marathon.

Um die Gesundheit unserer Mitarbeiter zu fördern, wird eine betriebliche Gesundheitsvorsorge angeboten. 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. Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte sich die Krankenstandrate leicht auf 3,86% (2021: 3,36%), Zahl angepasst), was auf Langzeitkrankenstände zurückgeführt werden kann.

Neben der Gesundheitsvorsorge bietet die IMMOFINANZ noch weitere betriebliche Leistungen an. Dabei wird keine Unterscheidung zwischen vollzeit- und teilzeitbeschäftigten Mitarbeitern getroffen. So können beispielsweise alle Mitarbeiter zwischen einer Er- und Ablebensversicherung wählen. Der Vorstand hat zusätzlich Anspruch auf eine Erwerbsunfähigkeits- und Invaliditätsversicherung, sowie eine Altersversorgung. Sonstige betriebliche Leistungen, wie Aktienbeteiligungen, werden nicht angeboten.

Mindestens einmal jährlich werden in den eigenen Bürostandorten Gesundheits- und Sicherheitsbegehungen durch die Sicherheitsfachkraft, den Betriebsarzt, den Betriebsrat sowie der Leiterin der Abteilung People & Culture durchgeführt. Dabei werden Arbeitssicherheitsrisiken evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeitsplatz- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Gemeinsam mit der Leiterin der Abteilung 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.

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.

Im Jahr 2022 kam es zu höheren Abgängen von Mitarbeitern als im Vorjahresberichtszeitraum. Die Fluktuation ist um 7,4 Prozentpunkte gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die konzernweite Umstrukturierung zurückzuführen.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter im Unternehmen betrug im Jahr 2022 5,65 Jahre.

## Gesellschaftliches Engagement

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Gesellschaftliches Engagement als unternehmerische Verantwortung Förderung gemeinnützigen Einsatzes Bestandteil der Unternehmenskultur Mittel- und langfristige Schaffung eines Nutzens für das Unternehmen und unsere Communities
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Erarbeitung einer „Community Investment Strategy and Guideline“ bis 2023
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Definition der Kernthemen der IMMOFINANZ für die kommunale Investitionsförderung Aufbau einer Struktur für die Nothilfe bis 2023
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Projekte und Partnerschaften mit gemeinnützigen Organisationen Soforthilfe für Betroffene des Kriegs in der Ukraine
<b>Relevante Kennzahlen</b>	Werden als Teil der ESG-Strategie künftig in das Reporting integriert GRI 413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen

Die IMMOFINANZ möchte im Rahmen ihres sozialen Engagements nicht nur finanziell unterstützen, sondern auch durch die vielfältigen Ressourcen und Kompetenzen des Unternehmens und dessen Mitarbeiter. So kann nachhaltig ein Nutzen für unsere vielfältigen Stakeholder geschaffen werden. Auch möchten wir durch unser gesellschaftliches Engagement bewirken, dass sich unsere Mitarbeiter mit dem Unternehmen identifizieren können und so die Mitarbeiterbindung stärken.

Die Einbindung unserer Communities, also all jener Menschen, die in unseren Immobilien arbeiten und einkaufen oder in der Nachbarschaft leben, spielt eine bedeutende Rolle für die IMMOFINANZ. 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. 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.

Zusätzlich zu den bereits erwähnten Events und Online-Event-Angeboten für unsere Mieter setzen wir regelmäßig Initiativen für unsere Communities. 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.

Neben den wiederkehrenden Initiativen reagiert die IMMOFINANZ auch auf aktuelle Ereignisse mit entsprechenden Unterstützungsmaßnahmen. So schlossen sich die lokalen Teams in den Nachbarländern als Antwort auf den Ausbruch des Krieges in der Ukraine zusammen, um gemeinsam mit NGOs, lokalen Behörden und dem nationalen Roten Kreuz so schnell wie möglich Unterstützung und Abhilfe zu leisten. In diesem Zusammenhang wurden beispielsweise EUR 30.000 für die Bereitstellung von Betten und Schlafsäcken für Geflüchtete in Rumänien gespendet. In Polen wurden über 270 ukrainischen Unternehmern Coworking-Räume und Schreibtische zur Verfügung gestellt und in Zusammenarbeit mit ITSA, dem Telefonbetreiber in unseren Bürogebäuden, kostenlose Telefonleitungen in die Ukraine ermöglicht. Außerdem stellten wir in unseren Gebäuden Platz für die Einrichtung von Schulen oder die Lagerung von Kleidung und medizinischen Geräten zur Verfügung. Zu den weiteren Hilfsmaßnahmen zählten etwa die Organisation von Blutspendeaktionen oder Kleidersammelstellen, sowie die Unterstützung des Benefizkonzerts „Help for Ukraine“, das von Nachbar in Not organisiert wurde.

Zusätzlich organisierte die IMMOFINANZ eine Spendenaktion in Form eines Fund Matching, um auch ihren Mitarbeitern die Möglichkeit zur Unterstützung zu bieten. Jeder gespendete Euro wurde von der IMMOFINANZ verdoppelt und an das Rote Kreuz übergeben. Auf diese Weise konnten EUR 20.000 für Hilfsaktivitäten in der Ukraine, wie Erste Hilfe Maßnahmen, die Verteilung von Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs, die Versorgung in Notunterkünften oder die psychologische Betreuung, gespendet werden.

#### Übergabe der Spende an das Rote Kreuz.



v.l.n.r. Ulrike Gehmacher, Head of ESG (IMMOFINANZ), Peter Kaiser, stv. Generalsekretär Rotes Kreuz

Im Rahmen der Weihnachtsaktionen unterstützt die IMMOFINANZ jedes Jahr gemeinnützige Projekte und Vereine sowohl in Österreich als auch in jenen Ländern, in denen sie tätig ist. Im Rahmen der diesjährigen Weihnachtsaktion ging die Spende in Höhe von EUR 20.000 an das St. Anna Kinderspital in Wien.

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

## Nachhaltige Lieferkette



### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	<p>Sicherstellung der Einhaltung von sozialen und Umweltstandards entlang der Lieferkette</p> <p>Längerfristige, verlässliche und resiliente Geschäftsbeziehungen zu unseren Lieferanten</p> <p>Unterstützung lokaler Lieferanten in den operativen Märkten</p> <p>Sicherstellung der Resilienz unserer Lieferketten</p>
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	<p>Group-Procurement-Richtlinie</p> <p>Unternehmenskodex</p>
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<p>Lieferantenbewertung: Identifizierung und Bewertung der sozialen und ökologischen Auswirkungen für alle wesentlichen Lieferantengruppen bis 2023</p> <p>Einrichtung eines Audit-Programms zur Bewertung, Festlegung von Präventivmaßnahmen und Überwachung bis 2024</p>
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	<p>Erarbeitung eines Lieferanten-Verhaltenskodex bis 2023</p>
<b>Relevante Kennzahlen</b>	<p>GRI 204-1 Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten</p> <p>GRI 308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden</p> <p>GRI 308-2 Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen</p> <p>GRI 408-1 Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit</p> <p>GRI 409-1 Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit</p> <p>GRI 414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden</p> <p>GRI 414-2 Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen</p>

Der Aufbau einer nachhaltigen und transparenten Lieferkette stellt für viele Unternehmen eine der größten Herausforderungen im Nachhaltigkeitsmanagement dar. Jüngste Krisen wie die Covid-19-Pandemie oder der Ukraine-Krieg haben die Wichtigkeit von resilienten Wertschöpfungsketten aufgezeigt. Dies spiegelt sich auch in der aktuellen Regulatorik zu unternehmerischen Sorgfaltspflichten wider, insbesondere dem deutschen Lieferkettengesetz (LkSG) oder der Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). In diesem Zusammenhang arbeitet auch die IMMOFINANZ kontinuierlich an dem Aufbau eines nachhaltigen Lieferkettenmanagements.

Die von der IMMOFINANZ im Berichtszeitraum beauftragten Lieferanten sind breit diversifiziert und reichen von Bauunternehmen und Hausverwaltungen über Beratungsdienstleister bis hin zu Versicherungen. Im Jahr 2022 bezog die IMMOFINANZ Dienstleistungen und Produkte von mehr als 3.000 Lieferanten mit einem Einkaufsvolumen von über EUR 201,5 Mio. Als internationaler Konzern arbeitete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2022 mit Lieferanten aus 29 Ländern zusammen. Um eine nachhaltige Beschaffung zu gewährleisten und die langfristige sowie partnerschaftliche Beziehung zu unseren Lieferanten zu pflegen, stammen 97% aller Anbieter direkt aus den operativen Märkten der IMMOFINANZ. Die Unterstützung dieser lokalen Lieferanten sowie die Leistung eines Beitrags zur Wertschöpfung unserer operativen Kernmärkte sind somit zentrale Anliegen.

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. Zu diesem Zweck wird zurzeit an einem Risk Mapping gearbeitet, welchem sämtliche Lieferanten der IMMOFINANZ unterzogen werden sollen. Der Einkauf prüft jeden neuen Lieferanten anhand seines externen Auftritts (z. Bsp. Website) auf Anzeichen, die die Integrität und Authentizität des Unternehmens in Frage stellen könnten. Darüber hinaus führt der Einkauf Kreditrisikoprüfungen für potenzielle Lieferanten durch, von denen erwartet wird, dass sie wesentlich sein werden. Im Fall einer negativen Bewertung werden die Anbieter nicht gelistet. Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferanten wird kontinuierlich daran gearbeitet, den Kommunikationsaustausch zwischen der IMMOFINANZ und ihren Geschäftspartnern zu intensivieren.

Im Rahmen der ESG-Strategie wird aktuell auch an einem Verhaltenskodex für Lieferanten gearbeitet. Dieser beinhaltet neben der Implementierung eines lieferantenbezogenen Risikomanagements auch das Aufsetzen von Supplier Audits bis 2024.

## Grundlagen für die Berichterstellung

Als Unternehmen von öffentlichem Interesse erstellt die IMMOFINANZ freiwillig eine nichtfinanzielle Erklärung nach § 267a UGB und legt damit auch die Informationen gemäß EU-Taxonomie offen (ab Seite 132).

### Berichterstattungsstandards

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards erstellt. Für ihre nichtfinanzielle Berichterstattung im Geschäftsbericht 2021 erhielt die IMMOFINANZ von der EPRA wieder die Auszeichnung „Sustainability Best Practices Recommendations“ in Silber. Die berichteten Kennzahlen orientieren sich an den Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017) der European Public Real Estate Association (EPRA).

### Berichtszeitraum

Der nichtfinanzielle Bericht umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2022. Um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen, berichten wir die Kennzahlen für das Jahr 2021.

### Unternehmensabgrenzung und Portfolio

Dieser Bericht umfasst die IMMOFINANZ AG sowie sämtliche konsolidierten Tochtergesellschaften exklusive S IMMO (siehe Kapitel 8 im Konzernabschluss). Per 31. Dezember 2022 enthielt das Portfolio der Gesellschaft exklusive S IMMO 265 Immobilien, für die NFI-Berichterstattung wurden 207 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, Slowenien, Serbien, Kroatien und Italien. Die Immobilien werden nach dem Financial-Control-Prinzip in die Berichterstattung einbezogen. Für die Treibhausgasbilanzierung wurde das Operational-Control-Prinzip angewandt.

### 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 110-111 ersichtlich. Die Kennzahlen umfassen im Bürobereich 53 Objekte mit einer Fläche von rund 1 Mio. m<sup>2</sup> sowie im Einzelhandelsbereich 154 Objekte mit einer Fläche von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup>.

Der IMMOFINANZ ist es gelungen, den Erfassungsgrad bzgl. der Umweltkennzahlen von Gebäuden in ihrem Portfolio auf 100% zu erhöhen. In der Tabelle auf den Seiten 110ff ist die Abdeckung je Indikator angegeben.

#### Angaben zu den eigenen Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmens

Zusätzlich werden die Kennzahlen für den Betrieb der eigenen Büroräumlichkeiten 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.

#### Hochgerechnete Daten

Der Anteil der geschätzten Werte wird in den jeweiligen Tabellen auf den Seiten 110ff angegeben. Hochgerechnete Daten sind erforderlich um eine Abdeckung von 100% und somit eine Gesamtübersicht des Portfolioverbrauches gewährleisten zu können.

#### Vom Mieter bezogene Daten

IMMOFINANZ hat heuer erstmals vom Mieter bezogene Daten anhand von Hochrechnungen ergänzt. Dies führt zu einer vollständigen Scope 3 Berechnung und ermöglicht erstmals eine vollumfassende CO<sub>2</sub>-Bilanzierung der gesamten Wertschöpfungskette. Somit konnte im Vergleich zum Vorjahr die Datenqualität durch die erhöhte Granularität der KPIs verbessert werden.

#### 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 2022 nicht vor (z. B. Dezember 2022), wurden die realen Werte von Dezember 2021 herangezogen. Somit erfolgte in diesen Fällen keine lineare Hochrechnung sondern die Ergänzung mittels Realdaten aus der vergleichbaren Vorjahresperiode. Lagen für die Vorjahresperiode keine Daten vor, wurde auf Daten von 2020 zurückgegriffen.

#### 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.

#### Abfall

Abfalldaten werden heuer erstmals in absoluten Zahlen veröffentlicht. Lagen die Daten für einzelne Standorte nicht vor, wurden diese mit Vergleichswerten, berechnet aus länder- und assetspezifischen Realdaten, ergänzt bzw. hochgerechnet.

#### Externe Prüfung

Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.



#### CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

Die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks basiert auf dem International GHG Protocol Corporate Standard. Die Emissionen werden als CO<sub>2</sub>-Äquivalente angegeben. Die CO<sub>2</sub>e-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. Fehlende Scope-3-Emissionen, die bisher nicht erfasst werden konnten, wurden anhand von realen Daten und Fläche hochgerechnet, um ein vollständigeres Bild der THG-Bilanz zu ermöglichen.

#### Mitarbeiterkennzahlen

Alle Kennzahlen im Abschnitt Mitarbeiter werden auf Basis von Headcounts (HC) aller vollkonsolidierten Unternehmen exklusive S IMMO zum 31. Dezember 2022 (ohne Vorstand und Karenzen) 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.

#### 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 bezogen und die Daten nicht bereitgestellt wurden, ist dieser Anteil basierend auf gebäudespezifischen Vergleichswerten ergänzt worden. Wir planen die Digitalisierung der Verbrauchsdatenerfassung, um künftig eine genauere Erhebung bzw. Unterteilung der Daten zu ermöglichen. Das erste Pilotprojekt beginnt im Jahr 2023.

#### Normierung

Für die Intensitätskennzahlen (Energieintensität, Wasserintensität, CO<sub>2</sub>-Intensität) wird die Gesamtmietfläche der Gebäude, für die Daten verfügbar sind, als Nenner verwendet. Die errechneten Intensitäten beinhalten den Verbrauch, der von der IMMOFINANZ sowie auch von (teils hochgerechnet) Mietern bezogen wurde.

## **Kennzahlen und Indizes**

### **Kennzahlen zu Klima und Umwelt**

## Nachhaltiges Energiemanagement

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
<b>Gesamtenergieverbrauch</b>			
GRI 302-2 (2016)	kWh	Energie	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie
			Gesamte vom Mieter bezogene Energie <sup>1</sup>
			Gesamte bezogene Energie
			Abdeckung in %
<b>Stromverbrauch</b>			
Elec-Abs	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter bezogener Strom
			% aus erneuerbaren Quellen
			Gesamter vom Mieter bezogener Strom <sup>1</sup>
			Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in % <sup>2</sup>
			Abdeckung in %
Elec-LfL <sup>3</sup>	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter bezogener Strom
			Gesamter vom Mieter bezogener Strom <sup>1</sup>
			Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in % <sup>2</sup>
			Abdeckung in %
<b>Fernwärme/Fernkälte</b>			
DH&C-Abs	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter bezogene Fernwärme
			% aus erneuerbaren Quellen
			Gesamte vom Mieter bezogene Fernwärme <sup>1</sup>
			Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in % <sup>2</sup>
			Abdeckung in % <sup>4</sup>
DH&C-LfL <sup>3</sup>	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter bezogene Fernwärme
			Gesamte vom Mieter bezogene Fernwärme <sup>1</sup>
			Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in % <sup>2</sup>
			Abdeckung in % <sup>4</sup>
<b>Brennstoffe</b>			
Fuels-Abs	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Erdgas
			% aus erneuerbaren Quellen
			Gesamtes vom Mieter bezogenes Erdgas <sup>1</sup>
			Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in % <sup>2</sup>
			Abdeckung in % <sup>4</sup>
Fuels-LfL <sup>3</sup>	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Erdgas
			Gesamtes vom Mieter bezogenes Erdgas <sup>1</sup>
			Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in % <sup>2</sup>
			Abdeckung in % <sup>4</sup>
<b>Energieintensität</b>			
Energy-Int <sup>5</sup> CRE 1	kWh/m <sup>2</sup>	Energie pro Quadratmeter vermietete Fläche	Gesamte bezogene Energie
		Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	

<sup>1</sup> Wenn die IMMOFINANZ keinen Zugriff auf mieterbezogene Daten hat, erfolgte eine Hochrechnung, um die Angaben zu „vom Mieter bezogen“ und Scope-3-CO<sub>2</sub>-Emissionen zu ermöglichen.

<sup>2</sup> Der hochgerechnete Verbrauch wird als Prozentsatz des Gesamtverbrauchs (vom Vermieter bezogen) angegeben.

<sup>3</sup> Für die Like-for-Like-Berechnung (LfL) 2021 wurden die Daten für das Jahr 2021 verwendet, abzüglich der Gebäude, die im Jahr 2022 verkauft wurden. Für die Like-for-Like-Berechnung 2022 wurden die Daten für 2022 verwendet, abzüglich der Gebäude, die im Jahr 2022 gekauft oder verkauft wurden.

<sup>4</sup> Die Grundgesamtheit entspricht der Anzahl der Standorte mit Gas- bzw. Fernwärmeanschluss.

<sup>5</sup> Im Vorjahr wurde die Energieintensität auf Basis der vom Vermieter bezogenen Verbrauchswerte errechnet.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2022	2021	Veränderung in %	2022	2021	Veränderung in %	2022	2021	Veränderung in %
438.429.278	437.968.145	0,1	245.291.614	271.007.660	-9,5	193.137.664	166.960.485	15,7
159.219.425	n.a.	n.a.	43.704.036	n.a.	n.a.	115.515.388	n.a.	n.a.
597.648.702	n.a.	n.a.	288.995.650	n.a.	n.a.	308.653.052	n.a.	n.a.
100	99	n.a.	100	99	n.a.	100	100	n.a.
290.142.800	276.596.056	4,9	144.779.522	157.619.422	-8,1	145.363.278	118.976.634	22,2
71	31	n.a.	85	32	n.a.	57	28	n.a.
135.217.619	n.a.	n.a.	39.507.330	n.a.	n.a.	95.710.289	n.a.	n.a.
29	3	n.a.	27	2	n.a.	30	5	n.a.
207/207	176/181	n.a.	53/53	67/71	n.a.	154/154	109/110	n.a.
283.409.536	262.793.446	7,8	140.790.279	144.246.126	-2,4	142.619.257	118.547.320	20,3
118.567.973	n.a.	n.a.	36.820.962	n.a.	n.a.	81.747.012	n.a.	n.a.
28	3	n.a.	27	2	n.a.	30	4	n.a.
156/156	156/156	n.a.	48/48	48/48	n.a.	108/108	108/108	n.a.
65.608.352	77.765.081	-15,6	53.224.864	65.265.354	-18,4	12.383.488	12.499.727	-0,9
8	41	n.a.	10	48	n.a.	0	6	n.a.
9.759.517	n.a.	n.a.	4.196.706	n.a.	n.a.	5.562.811	n.a.	n.a.
74	19	n.a.	83	21	n.a.	34	8	n.a.
80/80	64/108	n.a.	30/30	38/46	n.a.	50/50	26/62	n.a.
62.806.190	64.991.576	-3,4	50.863.268	52.876.434	-3,8	11.942.922	12.115.142	-1,4
6.510.116	n.a.	n.a.	4.121.162	n.a.	n.a.	2.388.954	n.a.	n.a.
75	13	n.a.	86	14	n.a.	31	5	n.a.
53/53	53/53	n.a.	26/26	26/26	n.a.	27/27	27/27	n.a.
82.678.126	83.607.008	-1,1	47.287.228	48.122.884	-1,7	35.390.898	35.484.124	-0,3
0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
14.242.288	n.a.	n.a.	0	n.a.	n.a.	14.242.288	n.a.	n.a.
44	10	n.a.	43	5	n.a.	45	18	n.a.
115/115	79/123	n.a.	27/27	28/36	n.a.	88/88	51/87	n.a.
82.423.916	82.253.071	0,2	47.280.333	47.325.480	-0,1	35.143.583	34.927.591	0,6
8.275.519	n.a.	n.a.	0	n.a.	n.a.	8.275.519	n.a.	n.a.
44	8	n.a.	43	2	n.a.	45	16	n.a.
94/94	94/94	n.a.	26/26	26/26	n.a.	68/68	68/68	n.a.
259	213	21,3	282	267	5,5	240	160	49,6
2.311.681	2.054.656	12,5	1.024.403	1.013.229	1,1	1.287.278	1.041.427	23,6

CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	
<b>Treibhausgasemissionen</b>				
GHG-Dir-Abs GRI 305-1 & GRI 305-2	t CO <sub>2</sub> e	Scope-1-Emissionen	Gesamt vom Vermieter bezogen, keine Unterzähler	
		Scope-2-Emissionen	Gesamte vom Vermieter bezogen, keine Unterzähler (standortbasiert) Gesamt vom Vermieter bezogen, keine Unterzähler (marktbasier <sup>2</sup> )	
		Scope-3-Emissionen	Scope 3 gesamt (standortbasiert) <sup>2</sup> Scope 3 gesamt (marktbasier <sup>2</sup> )	
		Gesamt	Scope 1 + 2 (standortbasiert)	
			Scope 1 + 2 (marktbasier <sup>2</sup> )	
			Scope 1 + 2 + 3 (standortbasiert)	
			Scope 1 + 2 + 3 (marktbasier <sup>2</sup> )	
		Anzahl der einbezogenen Immobilien	Erfasste THG-Abdeckung	
		m <sup>2</sup> der einbezogenen Immobilien		
		in %	Anteil der geschätzten THG	
GHG-Int CRE 3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Scope-1- + 2-Emissionen pro m <sup>2</sup> (standortbasiert)		
		Scope-1- + 2-Emissionen pro m <sup>2</sup> (marktbasier <sup>2</sup> )		
		Scope 1 + 2 + 3 (standortbasiert)		
		Scope 1 + 2 + 3 (marktbasier <sup>2</sup> )		
		<i>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></i>		

1 Aufgrund des angewandten iterativen Prozesses und der verbesserten Methodik, ist ein direkter Vergleich zwischen den Jahren 2021 und 2022 derzeit nicht möglich (siehe Seite 110–111). Hinsichtlich der Scope-Zuweisung wurden für das Berichtsjahr 2021 alle CO<sub>2</sub>e-Werte dem Unternehmen zugeordnet. Somit kommt es zu einer Verschiebung der Werte von Scope 1 bzw. Scope 2 hin zu Scope 3.

2 Wenn IMMOFINANZ keinen Zugriff auf mieterbezogene Daten hat, erfolgte eine Hochrechnung, um die Angaben zu "vom Mieter bezogen" und Scope-3-CO<sub>2</sub>-Emissionen zu ermöglichen.

## Nachhaltigkeitszertifizierungen

EPRA-Code		LEED Gold		LEED Platinum	
		2022	2021	2022	2021
	Anzahl der zertifizierten Gebäude	8	6	1	0
Cert-Tot CRE 8	Zertifizierte Fläche in m <sup>2</sup>	131.634	138.158	17.247	0
	Anteil der zertifizierten Fläche am Bestandsportfolio in %	6,1	6,6	0,8	0,0

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2022	2021	Veränderung in %	2022	2021	Veränderung in %	2022	2021	Veränderung in %
2.397	16.885	n.a. <sup>1</sup>	833	9.719	n.a. <sup>1</sup>	1.564	7.166	n.a. <sup>1</sup>
31.454	122.061	n.a. <sup>1</sup>	14.067	69.077	n.a. <sup>1</sup>	17.387	52.984	n.a. <sup>1</sup>
7.576	90.318	n.a. <sup>1</sup>	355	45.988	n.a. <sup>1</sup>	7.221	44.329	n.a. <sup>1</sup>
249.078	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	102.823	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	146.255	n.a.	n.a. <sup>1</sup>
165.663	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	56.713	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	108.950	n.a.	n.a. <sup>1</sup>
33.852	138.946	n.a. <sup>1</sup>	14.900	78.796	n.a. <sup>1</sup>	18.951	60.150	n.a. <sup>1</sup>
9.974	107.203	n.a. <sup>1</sup>	1.188	55.707	n.a. <sup>1</sup>	8.785	51.496	n.a. <sup>1</sup>
282.930	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	117.723	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	165.206	n.a.	n.a. <sup>1</sup>
175.637	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	57.901	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	117.735	n.a.	n.a. <sup>1</sup>
207	180	15,0	53	70	-24,3	154	110	40,0
2.311.681	2.028.035	14,0	1.024.403	986.608	3,8	1.287.278	1.041.427	23,6
	n.a.			n.a.			n.a.	
15	69	-78,6	15	80	-81,8	15	58	-74,5
4	53	-91,8	1	80	-98,5	7	58	-88,2
122	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	115	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	128	n.a.	n.a. <sup>1</sup>
76	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	57	n.a.	n.a. <sup>1</sup>	91	n.a.	n.a. <sup>1</sup>
2.311.681	2.028.035	14,0	1.024.403	986.608	3,8	1.287.278	1.041.427	23,6

BREEAM Very Good		BREEAM Excellent		Gesamte zertifizierte Gebäude		Veränderung in %
2022	2021	2022	2021	2022	2021	
32	21	12	6	53	33	60,6
431.724	423.203	322.502	206.959	903.107	768.320	17,5
20,0	20,2	15,0	9,9	41,9	36,6	14,6

## Wasserverbrauch

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope			
<b>Wasserverbrauch</b>						
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter <sup>1</sup>	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Vom Vermieter verteilte Services			
			(Unter-)Zähler, die ausschließ- lich den Mietern zur Verfü- gung stehen			
			Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser			
			Gesamtes vom Mieter bezogenes Wasser <sup>2</sup>			
			Gesamtes bezogenes Wasser			
			<i>Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in %<sup>3</sup></i>			
			<i>Abdeckung</i>			
Water-LfL <sup>4</sup>	Liter <sup>1</sup>	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser			
			Gesamtes vom Mieter bezogenes Wasser <sup>2</sup>			
						<i>Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in %<sup>3</sup></i>
						<i>Abdeckung</i>
<b>Wasserintensität</b>						
CRE 2	Liter/m <sup>2</sup> /Jahr	Liter pro m <sup>2</sup> vermietete Fläche	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser			
		<i>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></i>				

<sup>1</sup> Wie im Vorjahr, berichtet die IMMOFINANZ den Wasserverbrauch in Liter statt m<sup>3</sup>, um Konsistenz mit dem KPI für die Wasserintensität zu gewährleisten, der ebenfalls in Litern berechnet wurde.

<sup>2</sup> Wenn die IMMOFINANZ keinen Zugriff auf mieterbezogene Daten hat, erfolgte eine Hochrechnung, um die Angaben zu „vom Mieter bezogen“ und Scope-3-CO<sub>2</sub>-Emissionen zu ermöglichen.

<sup>3</sup> Der hochgerechnete Verbrauch wird als Prozentsatz des Gesamtverbrauchs (vom Vermieter bezogen) angegeben.

<sup>4</sup> Für die Like-for-Like-Berechnung (LFL) 2021 wurden die Daten für das Jahr 2021 verwendet, abzüglich der Gebäude, die im Jahr 2022 verkauft wurden. Für die Like-for-Like-Berechnung 2022 wurden die Daten für 2022 verwendet, abzüglich der Gebäude, die im Jahr 2022 gekauft oder verkauft wurden.

## Abfall

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
<b>Angefallener Abfall<sup>1</sup></b>			
GRI 306-3 (2020) Waste-Abs	Tonnen	Angefallener Abfall	Gesamtabfall
			Gesamtabfall nach Entsor- gungsweg
	in %		Mülldeponie
			Recycelt
			Kompostiert
			<i>Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in %<sup>2</sup></i>
			<i>Abdeckung</i>
GRI 306-3 (2020) Waste-LFL <sup>3</sup>	Tonnen	Angefallener Abfall	Gesamtabfall
			Gesamtabfall nach Entsor- gungsweg
	in %		Mülldeponie
			Recycelt
			Kompostiert
			<i>Anteil Hochrechnungen vom Vermieter bezogen in %<sup>2</sup></i>
			<i>Abdeckung</i>
<b>Abfallintensität</b>			
		kg pro Quadratmeter vermieteter Fläche	Gesamter vom Vermieter stammender Abfall
			<i>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></i>

<sup>1</sup> Die Abfalldaten werden für das Jahr 2022 erstmalig berichtet. Der gesamte Abfall wird als Gesamtsumme ausgewiesen, da keine Trennung in vom Vermieter und in vom Mieter bezogen möglich ist.

<sup>2</sup> Der hochgerechnete Verbrauch wird als Prozentsatz des Gesamtverbrauchs „vom Vermieter bezogen“ angegeben.

<sup>3</sup> Für die Like-for-Like-Berechnung (LFL) 2021 wurden die Daten für das Jahr 2021 verwendet, abzüglich der Gebäude, die im Jahr 2022 verkauft wurden. Für die Like-for-Like-Berechnung 2022 wurden die Daten für 2022 verwendet, abzüglich der Gebäude, die im Jahr 2022 gekauft oder verkauft wurden.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2022	2021	Veränderung in %	2022	2021	Veränderung in %	2022	2021	Veränderung in %
802.491.293	728.863.492	10,1	302.495.922	288.250.788	4,9	499.995.371	440.612.704	13,5
	n.a.			n.a.			n.a.	
802.491.293	728.863.492	10,1	302.495.922	288.250.788	4,9	499.995.371	440.612.704	13,5
85.791.305	n.a.	n.a.	62.957.030	n.a.	n.a.	22.834.275	n.a.	n.a.
888.282.599	728.863.492	21,9	365.452.952	288.250.788	26,8	522.829.646	440.612.704	18,7
47	24	n.a.	62	35	n.a.	39	16	n.a.
207/207	160/181	n.a.	53/53	54/71	n.a.	154/154	106/110	n.a.
746.810.159	700.737.953	6,6	286.892.764	261.442.752	9,7	459.917.395	439.295.201	4,7
69.096.238	n.a.	n.a.	53.314.024	n.a.	n.a.	15.782.214	n.a.	n.a.
51	23	n.a.	64	36	n.a.	42	15	n.a.
156/156	156/156	n.a.	48/48	48/48	n.a.	108/108	108/108	n.a.
347	355	-2,1	295	284	3,8	388	423	-8,2
2.311.681	2.054.656	12,5	1.024.403	1.013.229	1,1	1.287.278	1.041.427	23,6

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2022	2021	Veränderung in %	2022	2021	Veränderung in %	2022	2021	Veränderung in %
43.594	n.a.	n.a.	14.656	n.a.	n.a.	28.938	n.a.	n.a.
43.594	n.a.	n.a.	14.656	n.a.	n.a.	28.938	n.a.	n.a.
61	n.a.	n.a.	65	n.a.	n.a.	58	n.a.	n.a.
39	n.a.	n.a.	34	n.a.	n.a.	42	n.a.	n.a.
0	n.a.	n.a.	1	n.a.	n.a.	0	n.a.	n.a.
31	n.a.	n.a.	37	n.a.	n.a.	28	n.a.	n.a.
207/207	n.a.	n.a.	53/53	n.a.	n.a.	154/154	n.a.	n.a.
38.247	n.a.	n.a.	13.695	n.a.	n.a.	24.553	n.a.	n.a.
38.247	n.a.	n.a.	13.695	n.a.	n.a.	24.553	n.a.	n.a.
61	n.a.	n.a.	65	n.a.	n.a.	60	n.a.	n.a.
38	n.a.	n.a.	35	n.a.	n.a.	40	n.a.	n.a.
0	n.a.	n.a.	1	n.a.	n.a.	0	n.a.	n.a.
24	n.a.	n.a.	35	n.a.	n.a.	18	n.a.	n.a.
156/156	n.a.	n.a.	48/48	n.a.	n.a.	108/108	n.a.	n.a.
19	n.a.	n.a.	14	n.a.	n.a.	22	n.a.	n.a.
2.311.681	n.a.	n.a.	1.024.403	n.a.	n.a.	1.287.278	n.a.	n.a.

## 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	2022	2021	Veränderung in %
<b>Gesamtenergieverbrauch</b>					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gesamtenergie	3.418.933	3.482.504	-1,8
<b>Brennstoffe</b>					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gas	318.927	398.232	-19,9
		% aus erneuerbaren Quellen	0,0	0,0	0,0
		Abdeckung <sup>1</sup>	6/6	4/5	n. a.
		Anteil Hochrechnungen in %	39,9	2,0	
	kWh	Benzin	148.497	78.343	89,5
	kWh	Diesel	504.343	488.547	3,2
<b>Strom</b>					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Strom	2.317.834	2.035.217	13,9
		% aus erneuerbaren Quellen	82,7	64,5	28,3
		Abdeckung <sup>2</sup>	15/15	10/11	n. a.
		Anteil Hochrechnungen in %	28,5	0,2	
<b>Fernwärme/Fernkälte</b>					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Fernwärme	782.172	469.526	66,6
		% aus erneuerbaren Quellen	2,7	59,0	-95,4
		Abdeckung <sup>3</sup>	10/10	7/8	n. a.
		Anteil Hochrechnungen in %	87,3	55,4	
<b>Energieintensität</b>					
Energy-Int GRI 302-5	kWh/m <sup>2</sup>	Energie pro m <sup>2,4</sup>	323	276	16,9
		Abdeckung <sup>2</sup>	15/15	11/11	n. a.
		Anteil Hochrechnungen in %	47,1	100,0	

1 Die Grundgesamtheit für das Jahr 2022 entspricht der Anzahl der Standorte mit Gasanschluss.

2 Die Grundgesamtheit für das Jahr 2022 entspricht der Gesamtanzahl der Eigenstandorte.

3 Die Grundgesamtheit für das Jahr 2022 entspricht der Anzahl der Standorte mit Fernwärmeanschluss.

4 Für das Jahr 2022 wurde der Gesamtenergieverbrauch ohne Treibstoffe (Benzin, Diesel und Strom für E-Autos) und Wasser herangezogen.

Wasser			Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	2022	2021	Veränderung in %
<b>Wasserverbrauch</b>					
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/ Gesamtfläche	7.834.888	6.800.238	15,2
Water-Int	Liter/ m <sup>2</sup>	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/ Gesamtfläche	740	647	14,4
		Abdeckung	15/15	10/11	
		Anteil Hochrechnungen in %	81,1	100,0	



Abfall			Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	2022	2021	Veränderung in %
<b>Angefallener Abfall</b>					
GRI 306-3 (2020) Waste-Abs	Tonnen	Angefallener Abfall	82		
		Angefallener Abfall je Entsorgungsart	82,1		
	in %	Deponiert	68,0	n. a.	n. a.
		Rezykliert	30,0		
		Kompostiert	2,0		
Waste-Int	kg/m <sup>2</sup>	Angefallener Abfall	8		
Abdeckung			15/15		
Anteil Hochrechnungen in %			36,4	100,0	

Emissionen			Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	2022	2021	Veränderung in %
<b>Treibhausgasemissionen<sup>1</sup></b>					
GHG-Dir-Abs GRI 305-1 (2016)		Scope 1	242	264	-8,4
		Scope 2 (standortbasiert)	463	748	-38,2
GHG-Indir-Abs GRI 305-2 (2016)	t CO <sub>2</sub> e	Scope 2 (marktbasiert)	236	338	-30,0
		Scope 3	1.147	n. a.	n. a.
GHG-Indir-Abs GRI 305-2 (2016)		Scope 1 + 2 (standortbasiert)	705	1.012	-30,4
		Scope 1 + 2 (marktbasiert)	478	602	-20,5
		Scope 1 + 2 + 3 (standortbasiert)	1.852	n. a.	n. a.
		Scope 1 + 2 + 3 (marktbasiert)	1.626	n. a.	n. a.
		GHG-Int CRE 3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Scope 1 + 2 (standortbasiert)	67
		Scope 1 + 2 (marktbasiert)	45	602	-92,5
		Scope 1 + 2 + 3 (standortbasiert)	175	n. a.	n. a.
		Scope 1 + 2 + 3 (marktbasiert)	154	n. a.	n. a.
		Abdeckung	15/15	11/11	

<sup>1</sup> Aufgrund des angewandten iterativen Prozesses und der verbesserten Methodik, ist ein direkter Vergleich zwischen den Jahren 2021 und 2022 derzeit nicht möglich. Hinsichtlich der Scope-Zuweisung wurden für das Berichtsjahr 2021 alle CO<sub>2</sub>e-Werte dem Unternehmen zugeordnet. Somit kommt es zu einer Verschiebung der Werte von Scope 1 bzw. Scope 2 hin zu Scope 3.

## Kennzahlen zu sozial nachhaltige Arbeitsplätze und Mitarbeiterzufriedenheit der IMMOFINANZ

	2022	2021	
Angestellte nach Arbeitsvertrag (permanent/temporär)	Anzahl	Anzahl	Veränderung der Anzahl in %
<b>Nach Regionen</b>			
<b>Österreich</b>	<b>151</b>	<b>166</b>	<b>-9,0</b>
davon permanent	151	162	-6,8
davon temporär	0	4	-100,0
<b>Deutschland</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>-6,3</b>
davon permanent	13	14	-7,1
davon temporär	2	2	0,0
<b>Tschechien</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>-100,0</b>
davon permanent	0	19	-100,0
davon temporär	0	1	-100,0
<b>Serbien</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>-100,0</b>
davon permanent	0	12	-100,0
davon temporär	0	1	-100,0
<b>Kroatien</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>-92,3</b>
davon permanent	1	13	-92,3
davon temporär	0	0	0,0
<b>Ungarn</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>-100,0</b>
davon permanent	0	24	-100,0
davon temporär	0	0	0,0
<b>Polen</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>-100,0</b>
davon permanent	0	41	-100,0
davon temporär	0	4	-100,0
<b>Rumänien</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>-100,0</b>
davon permanent	0	38	-100,0
davon temporär	0	4	-100,0
<b>Slowakei</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>-100,0</b>
davon permanent	0	17	-100,0
davon temporär	0	6	-100,0
<b>Italien</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,0</b>
davon permanent	3	3	0,0
davon temporär	0	0	0,0
<b>Nach Geschlecht</b>			
<b>Permanent</b>	<b>168</b>	<b>343</b>	<b>-51,0</b>
davon weiblich	95	210	-54,8
davon männlich	73	133	-45,1
<b>Temporär</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>-90,9</b>
davon weiblich	2	14	-85,7
davon männlich	0	8	-100,0

GRI-Code		2022	2021
GRI 2-30	Prozentsatz der Angestellten, die unter Tarifverträge fallen, in %	88,8	45,5

EPRA-/ GRI-Code	Anzahl Schulungs- stunden <sup>1</sup>	2022		2021		Veränderung Stunden/HC in %
		Gesamt Stunden	Je Mitarbeiter	Gesamt Stunden	Je Mitarbeiter	
	<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.630</b>	<b>16</b>	<b>5.487</b>	<b>15</b>	<b>3,7</b>
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	davon weiblich	1.358	14	3.779	17	-17,2
	davon männlich	1.272	17	1.708	12	43,9
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
Emp-Training	davon < 30 Jahre	499	12	1.505	17	-26,3
GRI 404-1	davon 30–50 Jahre	1.795	17	3.761	15	10,8
	davon > 50 Jahre	337	16	221	10	66,9
	<b>Nach Angestelltenka- tegorie</b>					
	davon Führungs- kräfte	862	22	959	16	39,0
	davon Nicht- Führungskräfte	1.768	14	4.528	15	-8,7

<sup>1</sup> Schulungsstunden beziehen sich auf die Anzahl der Stunden, die von den zum 31. Dezember aktiven Mitarbeitern absolviert wurden.

EPRA-Code	Arbeitssicherheit Mitarbeiter <sup>1</sup>	2022	2021
	Anzahl der Arbeitsunfälle <sup>2</sup>	2	1
	Unfallhäufigkeitsrate in % <sup>3</sup>	0,0	0,0
H&S-Emp	Ausfallzeiten in Tagen <sup>4</sup>	0	0
	Ausfallrate in % <sup>5</sup>	0,0	0,0
	Krankenstände in Tagen <sup>6</sup>	1.348	1.469
	Krankenstandsrate in % <sup>7</sup>	3,9	3,4
	Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0

<sup>1</sup> Eingeschränkte Vergleichbarkeit: Erhebung und Berichterstattung für 2021 Österreich, Angaben für 2022 beziehen sich auf Mitarbeiter in Österreich, Italien, Deutschland

<sup>2</sup> Leichter Unfall im Jahr 2021 im Büro, der mit keiner Ausfallzeit verbunden war; in 2022 ebenso

<sup>3</sup> Anzahl der Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

<sup>4</sup> Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle

<sup>5</sup> Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden. Aufgrund eines Berechnungsfehlers wurde die Rate für 2021 korrigiert von 0,04 auf 0,00.

<sup>6</sup> Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage (Arbeitsunfälle und Krankheiten)

<sup>7</sup> Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage/Summe der Arbeitstage

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterzugänge <sup>1</sup>	2022		2021		Veränderung der Gesamtzahl in %
	Neue Mitarbeiter	Gesamtanzahl	Rate Neu- zugänge in %	Gesamtanzahl	Rate Neu- zugänge in % <sup>2</sup>	
	<b>IMMOFINANZ</b>	<b>63</b>	<b>37,1</b>	<b>92</b>	<b>25,2</b>	<b>-31,5</b>
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	davon weiblich	40	63,5	58	63,0	-31,0
	davon männlich	23	36,5	34	37,0	-32,4
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
	davon < 30 Jahre	22	34,9	46	50,0	-52,2
	davon 30–50 Jahre	36	57,1	44	47,8	-18,2
	davon > 50 Jahre	5	7,9	2	2,2	150,0
	<b>Nach Regionen</b>					
Emp-Turnover	davon Österreich	30	47,6	33	35,9	-9,1
GRI 401-1	davon Deutschland	4	6,3	6	6,5	-33,3
(2016)	davon Tschechien	3	4,8	5	5,4	-40,0
	davon Ungarn	6	9,5	10	10,9	-40,0
	davon Polen	6	9,5	8	8,7	-25,0
	davon Rumänien	4	6,3	8	8,7	-50,0
	davon Serbien	3	4,8	4	4,3	-25,0
	davon Kroatien	3	4,8	12	13,0	-75,0
	davon Slowakei	3	4,8	5	5,4	-40,0
	davon Italien	1	1,6	1	1,1	0,0

<sup>1</sup> Ohne Karenzrückkehrer, Praktikanten, Young Professionals. Die Rate bezieht sich auf den Stand der Mitarbeiter in der jeweiligen Kategorie per 31. Dezember.

<sup>2</sup> Aufgrund einer methodischen Abweichung wurde die „Rate Neu-Zugänge“ für 2021 korrigiert, um mit 2022 vergleichbar zu sein.

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterfluktuation	2022		2021		Veränderung der Gesamtzahl in %
	Mitarbeiterabgänge <sup>1</sup>	Gesamtanzahl	Fluktuations- rate in %	Gesamtanzahl	Fluktuations- rate in % <sup>2</sup>	
	<b>IMMOFINANZ</b>	<b>92</b>	<b>21,6</b>	<b>59</b>	<b>14,3</b>	<b>55,9</b>
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	davon weiblich	51	19,5	35	14,0	45,7
	davon männlich	41	25,2	24	14,7	70,8
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
	davon < 30 Jahre	27	27,0	19	17,6	42,1
	davon 30–50 Jahre	58	19,9	38	13,2	52,6
	davon > 50 Jahre	7	20,6	2	11,1	250,0
	<b>Nach Regionen</b>					
Emp-Turnover	davon Österreich	38	19,6	24	12,6	58,3
GRI 401-1	davon Deutschland	5	25,0	5	27,8	0,0
(2016)	davon Tschechien	12	48,0	5	20,8	140,0
	davon Ungarn	10	33,3	5	16,1	100,0
	davon Polen	19	38,8	12	25,0	58,3
	davon Rumänien	4	8,5	3	6,1	33,3
	davon Serbien	2	12,5	4	22,2	-50,0
	davon Kroatien	0	0,0	0	n. a.	0,0
	davon Slowakei	1	4,2	1	4,5	0,0
	davon Italien	1	25,0	n. a.	n. a.	n. a.

<sup>1</sup> Abgänge ohne Karenz; Fluktuation laut Schlüter-Formel: Abgänge/(Anfangsbestand zum 1. Jänner plus Zugänge)

<sup>2</sup> Aufgrund einer methodischen Abweichung wurde die „Fluktuationsrate“ für 2021 korrigiert, um mit 2022 vergleichbar zu sein.

GRI-Code	Elternzeit	2022	2021	Veränderung der Mitarbeiter- anzahl in %
	<b>Gesamtanzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit</b>	<b>166</b>	<b>344</b>	<b>-51,7</b>
	davon weiblich	97	207	-53,1
	davon männlich	69	127	-45,7
	<b>Gesamtanzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben</b>	<b>13</b>	<b>34</b>	<b>-61,8</b>
	davon weiblich	11	33	-66,7
	davon männlich	2	1	n.a.
	<b>Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>-33,3</b>
	davon weiblich	4	8	-50,0
GRI 401-3	davon männlich	2	1	n.a.
	<b>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</b>	<b>9</b>	<b>23</b>	<b>-60,9</b>
	davon weiblich	8	21	-61,9
	davon männlich	1	2	n.a.
	<b>Rückkehrrate in %</b>	<b>100</b>	<b>82</b>	<b>22,0</b>
	davon weiblich	100	80	25,0
	davon männlich	100	100	n.a.
	<b>Verbleiberate in %</b>	<b>75</b>	<b>74</b>	<b>1,4</b>
	davon weiblich	73	72	1,4
	davon männlich	100	100	n.a.

## 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 „Grundlagen der Berichterstattung“ auf Seite 107.

EPRA-Code		Verweis	Anmerkung
<b>Grüne Gebäude und Umwelt</b>			
Elec-Abs	Total electricity consumption	S.110–111	
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	S.110–111	
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	S.110–111	
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	S.110–111	
Fuels-Abs	Total fuel consumption	S.110–111	
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	S.110–111	
Energy-Int	Building energy intensity	S.110–111	
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	S.112–113 S.117	
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	S.117	
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	S.112–113 S.117	
Water-Abs	Total water consumption	S.114–115 S.116	Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	S.114–115	
Water-Int	Building water intensity	S.114–115 S.116	
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	S.114–115 S.117	
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	S.114–115	Wird dieses Jahr nicht berichtet, da Waste zum ersten Mal berichtet wird.
<b>Mieter</b>			
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	S.112–113	
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	S.96	
H&S-Comp	Asset health and safety compliance		Derzeit wird keine einheitliche Erfassung von Vorfällen von Non-Compliance vorgenommen, die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Auf Seite 96 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
<b>Mitarbeiter</b>			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	S.101	
Diversity-Pay	Gender pay ratio	S.100	
Emp-Training	Training and development	S.119	
Emp-Dev	Employee performance appraisals	S.98	
Emp-Turnover	Employee turnover and retention	S.120	
H&S-Emp	Employee health and safety	S.119	
<b>Unternehmen</b>			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	S.74	
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	S.74	
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	S.74	

## 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-Standards erstellt. Dieses Dokument verweist auf die im folgenden Index gelisteten selektiven Angaben der GRI-Standards:

GRI 2	GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken</b>				
	GRI 2-1	Organisationsprofil		
	GRI 2-1	c. den Ort der Unternehmenszentrale angeben		IMMOFINANZ AG Wienerbergstraße 9 1100 Wien Österreich
	GRI 2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	S. 107	
	GRI 2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle		01.01.2022–31.12.2022, jährlich, Ulrike Gemacher, ulrike- gemacher@immofinanz.com Datum der Veröffentlichung: 30.03.2023
	GRI 2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen		Aufgrund einer methodischen Abweichung wurde die Krankenstands-, Ausfall- und Fluktuationsrate für 2021 korrigiert, um mit 2022 vergleichbar zu sein.
	GRI 2-5	Externe Prüfung		Es findet keine externe Prüfung statt, daher nicht zutreffend.
<b>Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen</b>				
	GRI 2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S.65, S.106–107	
	GRI 2-7	Angestellte	S.105, S.118	
	GRI 2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind		Da es keine Nicht-Angestellten Mitarbeiter:innen gibt, ist dieser Punkt nicht relevant.
<b>Unternehmensführung</b>				
	GRI 2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-11	Vorsitzender: des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	S.67	Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	S.67	
	GRI 2-15	Interessenskonflikte		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-16	Übermittlung kritischer Anliegen		Gem. Aktiengesetz können kritische Anliegen in den AR-Sitzungen mitgeteilt werden. Siehe Geschäftsordnung des Vst & AR.
	GRI 2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-19	Vergütungspolitik		Siehe Vergütungsbericht
	GRI 2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		Siehe Vergütungsbericht

GRI 2	GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Strategie, Richtlinien und Praktiken</b>				
	GRI 2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S.65	
	GRI 2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S.71-72, S.74-75, S.77, S.107	
	GRI 2-23	b.ii. die Kategorien von Stakeholdern, einschließlich gefährdeter oder schutzbedürftiger Gruppen, denen die Organisation im Rahmen ihrer Verpflichtung besondere Aufmerksamkeit schenkt		Siehe Grundsatzserklärung zur Achtung der Menschenrechte ab Seite 74
	GRI 2-23	c. Links zu den Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen bereitstellen, falls diese öffentlich zugänglich sind, oder, falls die politischen Verpflichtungen nicht öffentlich zugänglich sind, den Grund dafür erläutern		Grundsatzserklärung zur Achtung der Menschenrechte <a href="https://immofinanz.com/de/nachhaltigkeit">https://immofinanz.com/de/nachhaltigkeit</a> , IMMOFINANZ Website <a href="https://immofinanz.com/de/">https://immofinanz.com/de/</a>
	GRI 2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	S.74-75, S.77, S.80, S.84, S.87-88, S.91, S.94, S.96, S.98-99, S.102, S.104, S.106	
	GRI 2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S.75, S.107	
	GRI 2-25	d. beschreiben, wie die Stakeholder , die die beabsichtigten Nutzer:innen der Beschwerdeverfahren sind, in die Gestaltung, Überprüfung, Anwendung und Verbesserung dieser Verfahren einbezogen werden		Nicht relevant. Bisher wurden keine Stakeholder in die Gestaltung, Überprüfung, Anwendung und Verbesserung des Hinweisgebersystems einbezogen.
	GRI 2-25	e. beschreiben, wie die Organisation die Wirksamkeit der Beschwerdeverfahren und anderer Abhilfemaßnahmen verfolgt, und Beispiele für deren Wirksamkeit geben, einschließlich des Feedbacks der Stakeholder		Nicht relevant. Bisher wurde kein Stakeholder Feedback in Bezug auf das Hinweisgebersystem eingeholt.
	GRI 2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S.74-75	
	GRI 2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen		Nicht relevant. Im Geschäftsjahr 2022 kam es zu keinen Verstößen gegen Gesetze und Verordnungen.
	GRI 2-28	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S.72f	
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>				
	GRI 2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S.70f	
	GRI 2-30	Tarifverträge	S.118	



GRI 2	GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>				
	GRI 3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S.68f	
	GRI 3-2	Liste der wesentlichen Themen	S.69	
<b>Kontrollorgan</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.73	
	GRI 2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht
	GRI 2-15	Interessenskonflikte		Siehe Corporate-Governance-Bericht
<b>Geschäftcompliance &amp; Ethik</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.74	
	GRI 3-3	d. ii. Maßnahmen zur Bewältigung tatsächlicher negativer Auswirkungen, einschließlich Maßnahmen, um für deren Abhilfe zu sorgen oder an deren Abhilfe mitzuwirken		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
	GRI 3-3	f. Beschreibung, wie die Einbindung von Interessengruppen die ergriffenen Maßnahmen (3-3-d) und die Beurteilung der Wirksamkeit der Maßnahmen (3-3-e) beeinflusst hat.		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
<b>GRI 207: Steuern 2019</b>				
	GRI 207-1	Steuerkonzept	S.76	
	GRI 207-2	Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	S.76	
	GRI 207-3	Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Die erstmalige Offenlegung wird im GJ 2023 erfolgen.
	GRI 207-4	Länderbezogene Berichterstattung		Nicht relevant. Die Umsatzschwelle wurde im GJ 2022 erstmals überschritten. Die erstmalige Offenlegung wird im GJ 2023 erfolgen.
<b>Anti-Bestechung und Anti-Korruption</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.75	
	GRI 3-3	d. ii. Maßnahmen zur Bewältigung tatsächlicher negativer Auswirkungen, einschließlich Maßnahmen, um für deren Abhilfe zu sorgen oder an deren Abhilfe mitzuwirken		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
	GRI 3-3	f. Beschreibung, wie die Einbindung von Interessengruppen die ergriffenen Maßnahmen (3-3-d) und die Beurteilung der Wirksamkeit der Maßnahmen (3-3-e) beeinflusst hat.		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.

GRI 2	GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>				
<b>Anti-Bestechung und Anti-Korruption</b>				
GRI 205: Antikorruption 2016	GRI 205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	S.72	
	GRI 205-1	a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden		Siehe Risikobericht ab Seite 55
	GRI 205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	S.74	
	GRI 205-2	c. Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftspartner, die über die Richtlinien und Verfahren der Organisation zur Korruptionsbekämpfung in Kenntnis gesetzt wurden, aufgeschlüsselt nach Art des Geschäftspartners und Region, es muss beschrieben werden, ob andere Personen oder Organisationen über die Richtlinien und Verfahren der Organisation zur Korruptionsbekämpfung in Kenntnis gesetzt wurden		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Entwicklung eines Verhaltenskodex für Lieferanten ist bis GJ 2024 geplant.
	GRI 205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	S.75	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	GRI 206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	S.75	
GRI 207: Steuern 2019	GRI 207-1	Steuerkonzept	S.76	
	GRI 207-2	Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	S.76	
	GRI 207-3	Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Die erstmalige Offenlegung wird im GJ 2023 erfolgen.
	GRI 207-4	Länderbezogene Berichterstattung		Nicht relevant. Die Umsatzschwelle wurde im GJ 2022 erstmals überschritten. Die erstmalige Offenlegung wird im GJ 2023 erfolgen.
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	GRI 415-1	Parteispenden	S.76	
<b>Datenschutz und Datensicherheit</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.77	
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
	GRI 3-3	f. Beschreibung, wie die Einbindung von Interessengruppen die ergriffenen Maßnahmen (3-3-d) und die Beurteilung der Wirksamkeit der Maßnahmen (3-3-e) beeinflusst hat.		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	GRI 418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten	S.77	
<b>Risikomanagement</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.77	Siehe Risikobericht ab Seite 55

GRI 2	GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>				
<b>CO2 Reduktion</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.80	
GRI 305: Emissionen 2016	GRI 305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S.83	
	GRI 305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S.83	
	GRI 305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	S.83	
	GRI 305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	S.83	
CRE 3		Treibhausgasintensität von Gebäuden	S.83	
<b>Energieeffizienz</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.84	
GRI 302: Energie 2016	GRI 302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S.110	
	GRI 302-3	Energieintensität	S.110	
	GRI 302-4	Verringerung des Energieverbrauchs		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Smart-Meter-Einführung ist für das GJ 2025 geplant.
<b>Erneuerbare Energien</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.87	
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
	GRI 3-3	f. Beschreibung, wie die Einbindung von Interessengruppen die ergriffenen Maßnahmen (3-3-d) und die Beurteilung der Wirksamkeit der Maßnahmen (3-3-e) beeinflusst hat.		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
GRI 302: Energie 2016	GRI 302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S.110	
	GRI 302-3	Energieintensität	S.110	
	GRI 302-4	Verringerung des Energieverbrauchs		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Smart-Meter-Einführung ist für das GJ 2025 geplant.
CRE 1		Energieintensität von Gebäuden	S.110	
CRE 8		Nachhaltigkeitszertifizierungen	S.86	
Cert-Tot		Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Vermögenswerte	S.86	
<b>Zirkularität &amp; Life Cycle Management</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.88	
	GRI 3-3	d. ii. Maßnahmen zur Bewältigung tatsächlicher negativer Auswirkungen, einschließlich Maßnahmen, um für deren Abhilfe zu sorgen oder an deren Abhilfe mitzuwirken		Die Informations ist noch nicht verfügbar. Ein Kreislaufwirtschaftsplan soll im GJ 2024 aufgestellt werden.
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Informations ist noch nicht verfügbar. Ein Kreislaufwirtschaftsplan soll im GJ 2024 aufgestellt werden.
GRI 306: Abfall 2020	GRI 306-1	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Entwicklung einer Strategie ist geplant.
	GRI 306-2	Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Entwicklung einer Strategie ist geplant.
	GRI 306-3	Angefallener Abfall	S.114	
	GRI 306-4	Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	S.114	
	GRI 306-5	Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall	S.114	

GRI 2	GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>				
<b>Zirkularität &amp; Life Cycle Management</b>				
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	GRI 303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	S.114	
	GRI 303-1	b. eine Beschreibung des Ansatzes, der zur Feststellung der ab- bzw. prozesswasserbedingten Auswirkungen verfolgt wird, u. a. der Umfang der Beurteilungen, der Zeitrahmen sowie ggf. verwendete Hilfsmittel und Methoden		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Entwicklung einer Strategie ist geplant.
	GRI 303-1	c. eine Beschreibung, wie ab- bzw. prozesswasserbedingte Auswirkungen angegangen werden, u. a. wie die Organisation mit Stakeholdern zusammenarbeitet, um Wasser als gemeinsam genutzte Ressource zu verwalten, und wie sie Lieferanten oder Kunden mit wesentlichen ab- bzw. prozesswasserbedingten Auswirkungen dabei einbezieht		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Entwicklung einer Strategie ist geplant.
	GRI 303-1	d. eine Beschreibung des Prozesses zur Formulierung von Zielsetzungen zum Thema Wasser, die Bestandteil des Ansatzes der Organisation für den Umgang mit Wasser und Abwasser sind, und wie diese mit der öffentlichen Politik und dem lokalen Kontext der jeweiligen Bereiche mit Wasserstress in Zusammenhang stehen.		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Entwicklung einer Strategie ist geplant.
	GRI 303-3	Wasserentnahme	S.114	
CRE 2		Wasserintensität von Gebäuden	S.114	
<b>Grüne Mobilität</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.89	
	GRI 3-3	d. Maßnahmen beschreiben, die ergriffen wurden, um das Thema und die damit verbundenen Auswirkungen zu handhaben		Die Information ist noch nicht verfügbar. Kein konzernweiter Rollout-Plan aufgrund der Transformation.
	GRI 3-3	e. i. Verfahren, die zur Nachverfolgung der Wirksamkeit der Maßnahmen eingesetzt werden		Die Information ist noch nicht verfügbar. Kein konzernweiter Rollout-Plan aufgrund der Transformation.
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Information ist noch nicht verfügbar. Kein konzernweiter Rollout-Plan aufgrund der Transformation.
Eigener Indikator		Anzahl der Ladestationen	S.89	
<b>Biodiversität &amp; verantwortliche Flächennutzung</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.91	
	GRI 3-3	d. i. Maßnahmen zur Verhinderung oder Abschwächung potenzieller negativer Auswirkungen		Die Information ist noch nicht verfügbar. Kriterien für das Biodiversitätsmanagement werden künftig unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie definiert.
	GRI 3-3	d. ii. Maßnahmen zur Bewältigung tatsächlicher negativer Auswirkungen, einschließlich Maßnahmen, um für deren Abhilfe zu sorgen oder an deren Abhilfe mitzuwirken		Die Information ist noch nicht verfügbar. Kriterien für das Biodiversitätsmanagement werden künftig unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie definiert.
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Information ist noch nicht verfügbar. Kriterien für das Biodiversitätsmanagement werden künftig unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie definiert.
	GRI 3-3	f. Beschreibung, wie die Einbindung von Interessengruppen die ergriffenen Maßnahmen (3-3-d) und die Beurteilung der Wirksamkeit der Maßnahmen (3-3-e) beeinflusst hat.		Die Information ist noch nicht verfügbar. Kriterien für das Biodiversitätsmanagement werden künftig unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie definiert.

GRI 2	GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>				
<b>Biodiversität &amp; verantwortliche Flächennutzung</b>				
GRI 304: Biodiversität 2016	GRI 304-1	Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von geschützten Gebieten befinden		Die Information ist noch nicht verfügbar. Erstmalige Offenlegung erfolgt im GJ 2023.
	GRI 304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität		Die Information ist noch nicht verfügbar. Erstmalige Offenlegung erfolgt im GJ 2023.
	GRI 304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume		Nicht relevant. Es werden keine Baugenehmigungen auf geschützten Gebieten erteilt.
	GRI 304-4	Arten auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion (IUCN) und auf nationalen Listen geschützter Arten, die ihren Lebensraum in Gebieten haben, die von Geschäftstätigkeiten betroffen sind		Nicht relevant. Es werden keine Baugenehmigungen auf geschützten Gebieten erteilt.
<b>Kundenorientierung</b>				
GRI 416: Kundengesundheit & -sicherheit 2016	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.94	
	GRI 416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	S.96	
	GRI 416-2	Verstöße im Zusammenhand mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Entwicklung einer Strategie ist geplant.
<b>Sozial nachhaltiger Lebensraum</b>				
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.96	
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
	GRI 203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	S.89, S.96	
<b>Mitarbeiterentwicklung</b>				
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.98	
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
	GRI 3-3	f. Beschreibung, wie die Einbindung von Interessengruppen die ergriffenen Maßnahmen (3-3-d) und die Beurteilung der Wirksamkeit der Maßnahmen (3-3-e) beeinflusst hat.		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
	GRI 404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S.119	
	GRI 404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	S.98-99	
	GRI 404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	S.98	

GRI 2	GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>				
<b>Mitarbeiterentwicklung</b>				
GRI 401: Beschäftigung 2016	GRI 401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S.120	
	GRI 401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S.93	
	GRI 401-3	Elternzeit	S.121	
<b>Diversität , Chancengleichheit &amp; Inklusion</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.99	
	GRI 3-3	b. berichten, ob die Organisation durch ihre Aktivitäten oder als Ergebnis ihrer Geschäftsbeziehungen in die negativen Auswirkungen involviert ist, und die Aktivitäten oder Geschäftsbeziehungen beschreiben		Im Verhaltenskodex des Unternehmens verankert. Es ist jedoch noch keine DEI-Richtlinie vorhanden.
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Gender Pay Ratio wurde im Berichtszeitraum analysiert und es kam zu entsprechenden Gehaltsanpassungen.
GRI 401: Beschäftigung 2016	GRI 401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S.120	
	GRI 401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S.93	
	GRI 401-3	Elternzeit	S.121	
GRI 405: Diversität & Chancengleichheit 2016	GRI 405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S.101	
	GRI 405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	S.100	
GRI 406: Nichdiskriminierung 2016	GRI 406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	S.100	
<b>Mitarbeiterzufriedenheit</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.102	
	GRI 3-3	e. iv.gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Die Information ist noch nicht verfügbar. Das Projekt startete im GJ 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
GRI 401: Beschäftigung 2016	GRI 401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S.120	
	GRI 401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S.93	
	GRI 401-3	Elternzeit	S.121	

GRI 2	GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>				
<b>Gesellschaftliches Engagement</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.104	
	GRI 3-3	a. die tatsächlichen und potenziellen negativen und positiven Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Menschen, einschließlich der Auswirkungen auf Menschenrechte, beschreiben		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Struktur für Nothilfe wird bis GJ 2023 eingerichtet. Gruppenweite Schlüsselthemen im Bereich Gesellschaftliches Engagement müssen noch definiert werden.
	GRI 3-3	b. berichten, ob die Organisation durch ihre Aktivitäten oder als Ergebnis ihrer Geschäftsbeziehungen in die negativen Auswirkungen involviert ist, und die Aktivitäten oder Geschäftsbeziehungen beschreiben		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Struktur für Nothilfe wird bis GJ 2023 eingerichtet. Gruppenweite Schlüsselthemen im Bereich Gesellschaftliches Engagement müssen noch definiert werden.
	GRI 3-3	e. iii. die Wirksamkeit der Maßnahmen, einschließlich der Fortschritte bei der Erreichung der Ziele und Vorgaben		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Struktur für Nothilfe wird bis GJ 2023 eingerichtet. Gruppenweite Schlüsselthemen im Bereich Gesellschaftliches Engagement müssen noch definiert werden.
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	GRI 413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	S.104	
<b>Ökologische und soziale Auswirkungen entlang der Lieferkette</b>				
	GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	S.106	
	GRI 3-3	b. berichten, ob die Organisation durch ihre Aktivitäten oder als Ergebnis ihrer Geschäftsbeziehungen in die negativen Auswirkungen involviert ist, und die Aktivitäten oder Geschäftsbeziehungen beschreiben		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Die Umsetzung des Auditierungsprogramms und der Lieferantenbewertung ist bis GJ 2024 geplant.
	GRI 3-3	e. die folgenden Informationen über die Nachverfolgung der Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen berichten		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Die Umsetzung des Auditierungsprogramms und der Lieferantenbewertung ist bis GJ 2024 geplant.
GRI 204: Beschäftigungspraktiken 2016	GRI 204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	S.106	
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016	GRI 308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Die Umsetzung des Auditierungsprogramms und der Lieferantenbewertung ist bis GJ 2024 geplant.
	GRI 308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Die Umsetzung des Auditierungsprogramms und der Lieferantenbewertung ist bis GJ 2024 geplant.
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016	GRI 414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Die Umsetzung des Auditierungsprogramms und der Lieferantenbewertung ist bis GJ 2024 geplant.
	GRI 414-2	Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Die Umsetzung des Auditierungsprogramms und der Lieferantenbewertung ist bis GJ 2024 geplant.
GRI 408: Kinderarbeit 2016	GRI 408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	S.107	
GRI 409: Zwangs- oder Pflichtarbeit 2016	GRI 409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Überprüfung von Human Rights Due Diligence und Minimum Social Safeguards ist für das GJ 2023 geplant.

## Berichterstattung gem. Art 8 Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union

### Vorgehensweise und Berichterstattung

#### Taxonomiefähigkeit der IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group hat 2021 in einem mehrstufigen Prozess die Kriterien der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 eingehend analysiert. Dabei wurde ausschließlich die Wirtschaftstätigkeiten „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ als relevante Wirtschaftsaktivität für das Geschäftsmodell der IMMOFINANZ Group identifiziert. Dieser Prozess wurde 2022 wiederholt, wobei jedoch keine neuen Wirtschaftsaktivitäten identifiziert werden konnten.

Da die Wirtschaftsaktivität „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ keine ermöglichende Tätigkeit gemäß Artikel 16 der Verordnung (EU) 2020/852 ist, dürfen keine Umsatzerlöse im Rahmen des Umweltziels Anpassung an den Klimawandel als taxonomiefähig oder -konform ausgewiesen werden\*. Weiters wurden noch keine Anpassungslösungen für wesentliche physische Klimarisiken umgesetzt, weshalb derzeit keine Investitions- (CapEx) oder Betriebsausgaben (OpEx) unter genanntem Umweltziel ausgewiesen werden können. Da derzeit lediglich Kriterien für die Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von der Europäischen Kommission veröffentlicht wurden, beschränken sich die folgenden Angaben auf das erste Umweltziel Klimaschutz, daher wird eine Mehrfacherfassung gemäß Art. 1.2.2.2 (c) des Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Art. 8 ausgeschlossen.

Die Wirtschaftsaktivität wird im Klima Delegierten Rechtsakt (Annex I) folgendermaßen beschrieben: „Erwerb von Immobilien und Ausübung des Eigentums an diesen Immobilien“<sup>\*\*\*</sup> und entspricht damit der Kerngeschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group, die sich auf die Erzielung von Mieteinnahmen aus vermieteten Bürogebäuden, Retail Parks und Einkaufszentren richtet.

Da die Wirtschaftsaktivität 7.7. in ihrer Beschreibung und der Festlegung der technischen Bewertungskriterien auf die Ausübung von Eigentum an Gebäuden abstellt, werden weder Umsätze, CapEx noch OpEx iZm unbebauten Grundstücken unter dieser Wirtschaftsaktivität subsumiert.

Auch Zugänge zu sonstigen immateriellen Vermögensgegenständen und sonstigen Sachanlagen werden als nicht-taxonomiefähig eingestuft.

Mit Wirkung zum 27. Dezember 2022 hat die IMMOFINANZ eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO erworben, die somit im Rahmen des Konzernabschlusses 2022 vollkonsolidiert ausgewiesen wird. Die konsolidierte Betrachtungsweise ist auch für die Erhebung der Kennzahlen im Rahmen der EU-Taxonomie maßgeblich. Die Zugänge der Vermögensgegenstände durch Erstkonsolidierung der S IMMO werden im Rahmen der EU-Taxonomie als Investitionsausgaben dargestellt. Beginnend mit dem 27. Dezember 2022 hat die S IMMO Gruppe nicht zu den Erlösen und zum Periodenergebnis beigetragen. Die konsolidierten Umsätze und Betriebsausgaben der IMMOFINANZ Group umfassen daher nicht jene der S IMMO Gruppe.

#### Taxonomiekonformität der IMMOFINANZ Group

Das Geschäftsjahr 2022 ist das erste Anwendungsjahr der Berichterstattung über die Taxonomiekonformität. Die Taxonomie Verordnung und die entsprechenden delegierten Rechtsakte enthalten noch immer offene Begriffe und auslegungsbedürftige Kriterien, deren Interpretation mit Unsicherheiten behaftet ist. Darüber hinaus hat sich bisher noch kein branchenspezifischer Best Practice Ansatz zur Auslegung der Kriterien entwickelt. Aus diesen Gründen hat sich die IMMOFINANZ Group dazu entschieden, in Übereinstimmung mit der gesamten nichtfinanziellen Berichterstattung einen konservativen und strengen Bewertungsansatz zu wählen. Die IMMOFINANZ Group ist sich des Umstands bewusst, dass eine weniger stringente Auslegung der Kriterien durch andere Marktteilnehmer möglicherweise zu deutlich höheren Anteilen an taxonomiekonformen Tätigkeiten führen kann.

\* FAQ 18: Draft commission notice on the interpretation and implementation of certain legal provisions of the Disclosures Delegated Act under Article 8 of EU Taxonomy Regulation on the reporting of Taxonomy-eligible and Taxonomy-aligned economic activities and assets (second Commission Notice)

\*\* [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0014.02/DOC\\_2&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0014.02/DOC_2&format=PDF)



#### Leistung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz (SC)

Um zu prüfen, ob ein Gebäude aus dem Portfolio der IMMOFINANZ Group einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz leistet, wurde in einem ersten Schritt unterschieden, ob der Antrag der Baugenehmigung für das jeweilige Gebäude vor dem 31. Dezember 2020 gestellt wurde, oder nicht. Dies führt in der Wirtschaftsaktivität 7.7 zu unterschiedlichen Bewertungskriterien für einen wesentlichen Beitrag.

Für Gebäude deren Baugenehmigungsantrag vor dem 31. Dezember 2020 gestellt wurde, wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob der Energieausweis (EPC) des Gebäudes eine Energieklasse ausweist. Ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz wird dann geleistet, wenn das Gebäude mindestens die Energieklasse A ausweist. Diese Berechnungsmethode konnte in allen für die IMMOFINANZ Group relevanten Ländern, außer in Polen und Deutschland angewendet werden. Da in diesen Ausnahmen keine Energieklassen vorhanden sind, wurde hier auf eine alternative Berechnungsmethode zurückgegriffen. Anstelle der Energieklasse wird dabei, sowie bei Gebäuden deren Baugenehmigungsantrag nach dem 31. Dezember 2020 gestellt wurde, der Primärenergiebedarf (PEB) des Gebäudes betrachtet. Wird der national festgelegte Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude um mindestens 10% unterschritten, wird dieser Teil des Kriteriums ebenfalls als erfüllt betrachtet. Von einer Bewertung mittels den besten 15% des nationalem oder regionalem Gebäudebestands bezogen auf den Primärenergiebedarf, sieht die IMMOFINANZ Group derzeit aufgrund mangelnder Umsetzbarkeit und Datengrundlage ab. Bei den Bürogebäuden, Retail Parks und Einkaufszentren mit Heizungsanlagen, kombinierter Raumheizung und -lüftung, Klimaanlage oder kombinierter Klima- und Lüftungsanlagen von über 290 kW, wurde anschließend geprüft, ob diese effizient betrieben werden.

Für Gebäude deren Baugenehmigungsantrag nach dem 31. Dezember 2020 gestellt wurde, ist zu prüfen, ob der Primärenergiebedarf des jeweiligen Gebäudes mindestens 10% unter dem nationalen Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude liegt. Weiters ist zu überprüfen, ob die Nutzfläche des Gebäudes 5.000m<sup>2</sup> übersteigt. Falls dies der Fall ist, sind zusätzlich die Luftdichtheit und die thermische Integrität nach Fertigstellung des Baus, sowie das Lebenszyklus-Treibhauspotential (GWP) für jede Phase im Lebenszyklus nachzuweisen. Da derzeit noch keine Lebenszyklusanalysen für diese Objekte vorliegen, kann in dieser Kategorie noch keine Taxonomiekonformität ausgewiesen werden.

#### Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

Gemäß den Anforderungen der Wirtschaftsaktivität „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ führt die IMMOFINANZ Group für die gesamte Wirtschaftsaktivität eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse auf Standortebene durch, um die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Umweltziel Klimawandelanpassung sicherzustellen. Die konkreten Klimagefahren an den betroffenen Standorten wurden unter Heranziehung von Zukunftsprojektionen untermauert. Dabei wurde bisher auf eine Modellierung eines Zeithorizonts bis 2050 unter Annahme des Worst-Case Szenarios (RCP 8.5) zurückgegriffen. Die daraus abgeleiteten Anpassungsmaßnahmen werden im Geschäftsjahr 2023 geprüft, um durch künftige Investitionen die Resilienz der IMMOFINANZ Group gegenüber physischen Klimarisiken weiter zu verbessern. DNSH-Kriterien zu weiteren Umweltzielen sind für die Wirtschaftsaktivität 7.7 gemäß delegierter Verordnung (EU) 2021/2139 nicht vorgesehen.

#### **Sozialer Mindestschutz (MS)**

Da die Europäische Kommission in ihren letzten veröffentlichten FAQs keine detaillierte Vorgehensweise für die Anwendungen der Anforderungen des sozialen Mindestschutzes konkretisiert hat, hat sich die IMMOFINANZ Group bei der Bewertung der Kriterien 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 (ILO) und der Internationalen Charta der Menschenrechte sowie an den Empfehlungen der Platform on Sustainable Finance (PSF) und deren „Final Report on Minimum Safeguards“ von Oktober 2022 orientiert.

Dabei wurden die Themen Menschenrechte (einschließlich Arbeits- und Verbraucherrechte), Bekämpfung von Bestechung und Korruption, Besteuerung und fairer Wettbewerb behandelt. Die IMMOFINANZ Group richtet sich dabei für das Thema Menschenrechte nach dem innerhalb der OECD Guidelines vorgesehenen 6-stufigen Due Diligence Prozess zur Vermeidung erheblicher negativer Beeinträchtigungen.

## Die Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie

### Die Leistungskennzahlen auf einen Blick

	2022			
	Gesamt in MEUR	Anteil der taxonomie- konformen Wirtschafts- tätigkeiten in %	Anteil der taxonomie- fähigen Wirtschafts- tätigkeiten (nicht taxono- miekonform) in %	Anteil der nicht-taxonomie- fähigen Wirtschaftstätig- keiten in %
Umsatz	422,2	14,2	85,7	0,1
Investitionsausgaben (CapEx)	3.702,3	7,4	92,2	0,4
Betriebsausgaben (OpEx)	25,6	12,0	87,9	0,0

Die vollständigen Tabellen zu Art. 2 Z 2 Delegierter Rechtsakt 2021/2178 befinden sich auf den Seiten 136–141.

#### Umsatz

Der Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten am Gesamtumsatz wurde berechnet als der Anteil des Nettoumsatzes aus Produkten und Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten (Zähler) verbunden sind, geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner), jeweils für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022.

Die Leistungskennzahl Umsatz basiert in Einklang mit dem Delegierten Rechtsakt zu Art 8 der EU-Taxonomie auf den konsolidierten Umsatzerlösen der IMMOFINANZ Group (siehe Konzerngewinn- und -verlustrechnung im Konzernabschluss, Seite 147) und betrifft im Wesentlichen Mieterlöse und weiterverrechnete Betriebskosten. Der Zähler der Leistungskennzahl Umsatz basiert auf dem taxonomiekonformen Anteil der Wirtschaftsaktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden mit Bezug auf die Leistung eines wesentlichen Beitrags über das Umweltziel Klimaschutz und teilt sich in folgende Positionen auf:

	In MEUR
Umsatzerlöse aus Kundenverträge	118,6
Umsatzerlöse aus Leasingverträgen	300,2
Sonstige Umsatzerlöse	3,4
<b>Gesamt</b>	<b>422,2</b>

#### Investitionsausgaben (CapEx)

Die Leistungskennzahl Investitionsausgaben ist definiert als Anteil der taxonomiekonformen Investitionsausgaben (Zähler) geteilt durch die gesamten Investitionsausgaben der IMMOFINANZ Group (Nenner).

Der Nenner umfasst dabei die Zugänge an Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen, selbst genutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten für das Geschäftsjahr 2022 vor Abschreibungen und Neubewertungen. Im Nenner werden Zugänge, die aus Unternehmenszusammenschlüssen resultieren, analog berücksichtigt. Unsere Gesamtinvestitionen entsprechen im Wesentlichen der Summe der Zugänge inkl. Konsolidierungskreisänderungen laut Anlagenspiegel, vgl. Seite 172 und Seite 183 unseres Konzernabschlusses 2022. Differenzen resultieren aus der Einbeziehung von Zugängen zu selbst genutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen in den Nenner der CapEx KPI, die im Anhang nicht gesondert ausgewiesen werden.

Der Zähler umfasst Investitionsausgaben im Zusammenhang mit Vermögenswerten oder Prozessen, welche mit taxonomiekonformen Anteilen der Wirtschaftsaktivität 7.7 verbunden sind. Darunter betrachtet die IMMOFINANZ Group Investitionsausgaben, die wesentlich für die Erhaltung oder Durchführung der Wirtschaftsaktivität sind. Als Grundsatz der Zuordnung dient hier die Generierung von externen Umsatzerlösen durch die Wirtschaftsaktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden. Folglich werden alle Investitionen in taxonomiekonforme Objekte im Zähler der Leistungskennzahl berücksichtigt.

Die IMMOFINANZ Group hat die Anforderungen an einen CapEx-Plan geprüft und ist dabei zu der Entscheidung gekommen, im Geschäftsjahr 2022 noch keinen CapEx-Plan aufzustellen. Dies lässt sich damit begründen, dass vor der Aufstellung des Capex-Plans zuerst sichergestellt werden muss, dass etwaige Upgrade Maßnahmen auch wirklich die Erfüllung der Kriterien gewährleisten können, um einen wesentlichen Beitrag zu einem der Umweltziele zu leisten. Die Erstellung eines CapEx-Plans soll deshalb im Geschäftsjahr 2023 angestrebt werden.

Da sich der Nachweis des Erwerbes von taxonomiekonformen Produkten oder Dienstleistungen gemäß CapEx Kategorie C im ersten Berichterstattungsjahr der Taxonomiekonformität aus Sicht der IMMOFINANZ Group als nicht umsetzbar gestaltet und bisher auch keine Zertifikate für die Bestätigung über die Taxonomiekonformität umgesetzt wurden, ist ein Ausweis von taxonomiekonformen Investitionen der Kategorie C derzeit nicht möglich. Um die doppelte Erfassung von Investitionsausgaben zu vermeiden, hat die IMMOFINANZ Group Investitionsausgaben die sowohl auf Kategorie A als auch auf Kategorie C zutreffen würden in der Kategorie A erfasst, sofern sie sich auf Objekte im vermieteten Portfolio beziehen.

Der Zähler der taxonomiekonformen Investitionsausgaben lässt sich gemäß Anhang 1 der delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 wie folgt aufschlüsseln:

	In MEUR
IAS 16 Sachanlagen	0,0
IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	275,6
IFRS 16 Leasingverhältnisse (>12 Monate)	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>275,6</b>
<b>davon durch Konsolidierungskreisänderungen</b>	<b>232,5</b>

### Betriebsausgaben (OpEx)

Die Leistungskennzahl Betriebsausgaben (OpEx) ist definiert als Anteil der taxonomiekonformen Betriebsausgaben (Zähler) geteilt durch die gesamten Betriebsausgaben (Nenner). Die Klassifizierung der Betriebsausgaben lässt sich analog aus den Kategorien der Investitionsausgaben ableiten.

Die gesamten Betriebsausgaben bestehen dabei aus nicht aktivierungspflichtigen Kosten, die sich auf Gebäudesanierungsmaßnahmen, Wartung und Instandhaltung sowie sonstige direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der laufenden Instandhaltung von Vermögenswerten des Immobilienvermögens, in Bau befindlichem Immobilienvermögen und selbst genutzten Immobilien beziehen.

Der Zähler der taxonomiekonformen Betriebsausgaben lässt sich gemäß Anhang 1 der delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 wie folgt aufschlüsseln:

	In MEUR
Kosten für Gebäudesanierungsmaßnahmen	0,4
Wartungs- und Reparaturkosten	2,7
<b>Gesamt</b>	<b>3,1</b>

Wir schließen die direkten Kosten für Schulungen aus dem Nenner und dem Zähler aus. Der Grund dafür ist, dass Anhang I des Delegierten Rechtsakts über die Offenlegung diese Kosten nur für den Zähler aufführt, was eine mathematisch sinnvolle Berechnung des Opex-KPI nicht ermöglicht.

**Meldebogen: Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr N**

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter Umsatz (3) m€	Umsatzanteil (4) %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
				Klimaschutz (5) %	ANpassung an den Klimawandel (6) %	Wasser- und Meeresressourcen (7) %	Kreislaufwirtschaft (8) %	Umweltverschmutzung (9) %	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10) %	
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L68	59,9	14,2%	14,2%	0,0%	-	-	-	-	-
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>59,9</b>	<b>14,2%</b>	<b>14,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L68	362,0	85,7%							
<b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>362,0</b>	<b>85,7%</b>							
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>421,9</b>	<b>99,9%</b>							
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>0,3</b>	<b>0,1%</b>							
<b>Gesamt (A+B)</b>		<b>422,2</b>	<b>100,0%</b>							



**Meldebogen: OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr N**

Wirtschafts- tätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter OpEx (3)	OpEx-Anteil (4)	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
				Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klima- wandel (6)	Wasser- und Meeresres- ourcen (7)	Kreislaufwirt- schaft (8)	Umweltver- schmutzung (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)
		m€	%	%	%	%	%	%	%
<b>A. Taxonomie- fähige Tätigkei- ten</b>									
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomie- konform)</b>									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L68	3,1	12,0%	12,0%	0,0%	-	-	-	-
<b>OpEx ökolo- gisch nachhal- tiger Tätigkei- ten (taxono- miekonform) (A.1)</b>		3,1	12,0%	12,0%	0,0%	-	-	-	-
<b>A.2. Taxono- miefähige, aber nicht ökolo- gisch nachhal- tige Tätigkei- ten (nicht taxo- nomiekon- form)</b>									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L68	22,5	87,9%						
<b>OpEx taxono- miefähiger, aber nicht öko- logisch nachhal- tiger Tätig- keiten (nicht taxonomiekon- form) (A.2)</b>		22,5	87,9%						
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		25,6	100,0%						
<b>B. Nicht taxo- nomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>OpEx nicht ta- xonomiefähig- er Tätigkeiten (B)</b>		0,0	0,0%						
<b>Gesamt (A+B)</b>		25,6	100,0%						



**Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen  
Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr N**

Wirtschafts- tätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter CapEx (3)	CapEx-Anteil (4)	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
				Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klima- wandel (6)	Wasser- und Meeresres- ourcen (7)	Kreislaufwirt- schaft (8)	Umweltver- schmutzung (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)	
		m€	%	%	%	%	%	%	%	
<b>A. Taxonomie- fähige Tätigkei- ten</b>										
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomie- konform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L68	275,6	7,4%	7,4%	0,0%	-	-	-	-	
<b>CapEx ökolo- gisch nachhal- tiger Tätigkei- ten (taxono- miekonform) (A.1)</b>		275,6	7,4%	7,4%	0,0%	-	-	-	-	
<b>A.2. Taxono- miefähige, aber nicht ökolo- gisch nachhal- tige Tätigkei- ten (nicht taxo- nomiekon- form)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L68	3.412,5	92,2%							
<b>CapEx taxono- miefähiger, aber nicht öko- logisch nachhal- tiger Tätig- keiten (nicht taxonomiekon- form) (A.2)</b>		3.412,5	92,2%							
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		3.688,0	99,6%							
<b>B. Nicht taxo- nomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>CapEx nicht ta- xonomiefähig- er Tätigkeiten (B)</b>		14,3	0,4%							
<b>Gesamt (A+B)</b>		3.702,3	100,0%							





# Forschung & Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch zukünftig 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. Im 1. Quartal 2022 wurde zudem eine Kooperation mit der Wirtschaftsuniversität Wien gestartet.

## Ausblick

### Erwartetes Marktumfeld

Das Wirtschaftswachstum in den Kernländern der IMMOFINANZ fiel im Gesamtjahr 2022 schlussendlich robuster als ursprünglich erwartet aus. Der Krieg in der Ukraine und dessen Folgen für die Weltwirtschaft, anhaltende Bedenken hinsichtlich möglicher Störungen der Energieversorgung und der hohe Preisdruck werden gemeinsam mit steigenden Finanzierungskosten die Konjunktur im Euroraum im 1. Halbjahr 2023 aber voraussichtlich weiter belasten. Laut Experten sollte ein Abgleiten in die vollständige Rezession vermieden werden können. Aus heutiger Sicht erwarten sie für den Euroraum ein geringes Wirtschaftswachstum von rund 0,5% im Jahr 2023.

Im Kampf gegen die hohe Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) Mitte März den Leitzins für die Eurozone erneut um 0,5 Prozentpunkte auf 3,5%. Das ist die sechste Erhöhung seit der Zinswende im Sommer 2022 – und nach Meinung zahlreicher Experten noch nicht der Zinsgipfel. Aktuelle Prognosen erwarten einen Anstieg des Leitzinses auf bis zu 3,75%, aber auch eine Anhebung auf über 4% wird für möglich gehalten. Sobald die EZB in ihrem Zinszyklus den Höhepunkt erreicht hat, könnte sie die Zinsen für mehrere Quartale auf diesem Niveau halten.

Die geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen stellen somit einen Unsicherheitsfaktor dar, und die daraus resultierenden Auswirkungen, unter anderem auf die Entwicklung der Finanzierungskosten und die Marktpreise für Immobilien, können aus heutiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden. Insgesamt sieht sich die IMMOFINANZ mit ihren flexiblen und resilienten Immobilienprodukten auch für ein mit höheren Unsicherheiten behaftetes Umfeld gut positioniert.

### Immobilienportfolio und Nachhaltigkeit

Durch Zukäufe und Fertigstellungen von Immobilien vor allem im Retail-Bereich sowie durch die zum Jahresende erfolgte Aufstockung des Anteils an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie und die daraus resultierende Vollkonsolidierung dieser Tochtergesellschaft wuchs das Portfoliovolumen der IMMOFINANZ Group deutlich um mehr als 60% auf rund EUR 8,4 Mrd. Vom Bestandsportfolio in Höhe von rund EUR 7,9 Mrd. entfallen rund EUR 2,5 Mrd. oder 32% auf Büroimmobilien, EUR 2,3 Mrd. oder 29% auf Einzelhandelsobjekte sowie EUR 3,0 Mrd. oder 38% auf Immobilien der S IMMO.

In unserer Portfoliostrategie setzen wir unverändert auf resiliente und kosteneffiziente Einzelhandelsimmobilien sowie auf innovative Bürolösungen. Diese umfassen die etablierten Marken myhive, STOP SHOP und VIVO! sowie komplementäre Produkte und Portfolios, wie jenes der S IMMO. Mittelfristig planen wir, unser Angebot in unseren Kernländern weiter auszubauen. Im aktuellen Umfeld, das von steigenden Zinsen und hoher Inflation geprägt ist, wollen wir uns dabei auf höher rentierende Immobilien konzentrieren. Im Rahmen

eines aktiven Portfoliomanagements der IMMOFINANZ sollen Objekte im Wert von rund EUR 1 Mrd. verkauft und die Erlöse für die Rückzahlung von Schulden verwendet oder in Immobilien reinvestiert werden.

Bei den Verkäufen konzentrieren wir uns auf niedrig rentierende sowie Single-Tenant-Gebäude, Immobilien, die attraktive Verkaufspreise erzielen können, sowie auf nicht strategische Objekte. Nachdem wir im zurückliegenden Geschäftsjahr bereits Immobilien mit einem Volumen von rund EUR 166 Mio. erfolgreich verkauft haben, sind weitere Transaktionen in Vorbereitung. Trotz eines volatilen Marktumfelds sind wir zuversichtlich, in den nächsten Monaten weitere Abschlüsse zu erzielen. Das breite Spektrum unseres Angebots – geplante Einzelobjektverkäufe reichen von ca. EUR 10 Mio. bis zu mehr als EUR 200 Mio. in unterschiedlichen Ländern – ist hier von Vorteil.

Darüber hinaus planen wir im laufenden Geschäftsjahr den Verkauf mehrerer Büroimmobilien am Standort Wienerberg an die von uns kontrollierte S IMMO. Es handelt sich um sechs Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 128.000 m<sup>2</sup> sowie einer Projektentwicklung mit rund 20.000 m<sup>2</sup> Fläche, die im Sommer 2023 fertiggestellt wird. Das Transaktionsvolumen umfasst aus heutiger Sicht rund EUR 411,0 Mio. Mit dieser Transaktion ermöglichen wir eine stärker fokussierte Portfolioaufstellung innerhalb der Unternehmensgruppe. Der Erlös soll in die Rückführung von Verbindlichkeiten fließen.

Die S IMMO trennt sich im Zuge ihres Verkaufsprogramms von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland und will in renditestärkere Büroimmobilien in der CEE-Region investieren. Im März 2023 wurde ein Vertrag über den Verkauf von 41 Objekten in Berlin, bestehend aus rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit über 100.000 m<sup>2</sup> Mietfläche unterzeichnet. Diesen Verkauf inkludierend, hat die S IMMO seit September 2022 in Deutschland Verkaufsverträge für 152 Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 570 Mio. unterzeichnet. Insgesamt werden derzeit deutsche Objekte im Wert von über EUR 500 Mio. zur Veräußerung geprüft, teilte die S IMMO im März 2023 mit.

Im Rahmen unserer ESG-Strategie arbeiten wir an einer weiteren Steigerung der nachhaltigen Gebäudequalität in unserem Portfolio sowie an einer Verbesserung der Ressourceneffizienz. Langfristig halten wir an unserem Netto-Null-Ziel fest. Die Verringerung unseres Treibhausgas-Fußabdrucks ist und bleibt unser oberstes Ziel. Im laufenden Jahr planen wir unter anderem den weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen auf unseren Immobilien sowie die Ausrollung von Green-Lease-Mietverträgen im Portfolio.

## Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ Group verfügt über eine solide Kapital- und Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,9%, einem Netto-Loan-to-Value von 40,7% sowie liquiden Mitteln in Höhe von EUR 684,7 Mio. per Ende Dezember 2022. Darüber hinaus steht uns eine unbesicherte und wiederausnutzbare Kreditlinie über EUR 100,0 Mio. zur Verfügung. Rund 87% unserer Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber Zinserhöhungen abgesichert. Unser Ziel ist es weiterhin, an dieser konservativen Finanzpolitik festzuhalten: Dabei soll die Verschuldung gemessen am Netto-LTV auch mittelfristig konservativ bleiben.

Im aktuellen Marktumfeld liegt der Fokus vor allem auf langfristigen Bankfinanzierungen. Dabei profitieren wir bei Neufinanzierungen und Refinanzierungen auf Immobilienebene von unseren langjährigen, partnerschaftlichen Verbindungen mit Banken in unseren Kernländern. Nachdem wir im Geschäftsjahr 2022 auf Ebene der IMMOFINANZ erfolgreich Bankverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 765 Mio. refinanziert haben, stehen wir mit unseren finanzierenden Banken hinsichtlich weiterer vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen zu aktuellen Marktkonditionen im Gespräch.

Da die Zinsschritte der Notenbanken allerdings noch nicht den Höhepunkt erreicht haben dürften und damit weitere Auswirkungen auf die Marktpreise von Immobilien im Jahresverlauf wahrscheinlich sind, verfolgt die IMMOFINANZ eine auf Liquidität fokussierte Strategie.

## Enge Zusammenarbeit mit CPIPG und S IMMO

Die IMMOFINANZ hat mit der CPI Property Group (CPIPG) nunmehr einen großen, stabilen und langfristig orientierten Kernaktionär und ist damit Teil eines sehr großen und erfolgreichen Qualitätsimmobilienanbieters mit langjähriger Expertise in Zentral- und Osteuropa. Erste integrative Schritte zur Realisierung von Synergien durch eine enge Zusammenarbeit wurden bereits im Vorjahr gesetzt. Gemeinsam mit der S IMMO und mit Unterstützung durch die CPIPG werden nun weitere Synergien und Effizienzsteigerungen identifiziert, die die Transparenz und die Rentabilität für alle Stakeholder verbessern sollen.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 24. März 2023 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ Group 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 jene 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 24. März 2023

Der Vorstand



Radka Doehring

# Konzernabschluss

Konzernbilanz.....	146
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	147
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	148
Konzern-Geldflussrechnung .....	149
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	150
Konzernanhang .....	152
1. Allgemeine Angaben .....	152
2. Konsolidierungskreis.....	157
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten .....	164
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz .....	172
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	202
6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung.....	213
7. Sonstige Angaben .....	216
8. Konzernunternehmen.....	235
9. Freigabe des Konzernabschlusses .....	241
Bestätigungsvermerk.....	242
Erklärung des Vorstands.....	249

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Immobilienvermögen	4.1	7.707.196	4.736.375
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	198.500	474.311
Selbst genutzte Immobilien	4.3	231.827	0
Sonstige Sachanlagen		12.071	5.836
Immaterielle Vermögenswerte	4.5.1	20.416	24.120
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.6	36.284	521.476
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.7	35.051	38.663
Steuererstattungsansprüche		9	8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.8	250.064	17.382
Latente Steuererstattungsansprüche	4.9	2.511	6.380
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>8.493.929</b>	<b>5.824.551</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.7	173.440	130.305
Steuererstattungsansprüche		15.542	7.057
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.8	1.254	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.10	548.484	9.030
Immobilienvorräte	4.11	4.963	619
Liquide Mittel	4.12	652.750	987.146
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.396.433</b>	<b>1.134.157</b>
<b>Aktiva</b>		<b>9.890.362</b>	<b>6.958.708</b>
Grundkapital	4.13	138.670	123.294
Kapitalrücklagen	4.13	4.825.650	4.565.709
Eigene Aktien	4.13	-10.149	-23
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-186.200	-190.119
Erwirtschaftete Ergebnisse		-977.748	-1.115.317
<b>Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>		<b>3.790.223</b>	<b>3.383.544</b>
Nicht beherrschende Anteile		951.329	-32.926
<b>Eigenkapital</b>		<b>4.741.552</b>	<b>3.350.618</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.14	3.647.633	2.441.603
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	39.531	28.006
Steuerschulden		3	2
Rückstellungen	4.16	18.457	16.776
Latente Steuerschulden	4.9	547.663	274.213
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4.253.287</b>	<b>2.760.600</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.13	0	283.216
Finanzverbindlichkeiten	4.14	519.837	411.820
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	217.082	110.978
Steuerschulden		17.660	10.719
Rückstellungen	4.16	13.698	30.757
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.10	127.246	0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>895.523</b>	<b>847.490</b>
<b>Passiva</b>		<b>9.890.362</b>	<b>6.958.708</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2022	2021
<b>Mieterlöse</b>	<b>5.1.1</b>	<b>300.170</b>	<b>284.688</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	118.629	88.656
Sonstige Umsatzerlöse		3.401	1.707
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>422.200</b>	<b>375.051</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-60.117	-61.401
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-135.980	-102.691
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>5.1</b>	<b>226.103</b>	<b>210.959</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>5.2</b>	<b>4.623</b>	<b>25.710</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>5.3</b>	<b>-20.684</b>	<b>18.897</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	10.377	2.150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-66.078	-47.654
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>154.341</b>	<b>210.062</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>5.7</b>	<b>103.974</b>	<b>85.893</b>
davon negativer Unterschiedsbetrag	2.3	214.622	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>258.315</b>	<b>295.955</b>
Finanzierungsaufwand	5.9	-77.764	-81.079
Finanzierungsertrag	5.9	5.560	1.813
Wechselkursveränderungen		2.333	472
Sonstiges Finanzergebnis	5.9	149.136	29.339
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	-151.882	139.831
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5.9</b>	<b>-72.617</b>	<b>90.376</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>185.698</b>	<b>386.331</b>
Laufende Ertragsteuern	5.10	-21.713	-10.487
Latente Ertragsteuern	5.10	-22.016	-30.007
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>141.969</b>	<b>345.837</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0
<b>Konzernergebnis</b>		<b>141.969</b>	<b>345.837</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		142.601	347.051
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-632	-1.214
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.11</b>	<b>1,04</b>	<b>2,81</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.11</b>	<b>1,04</b>	<b>2,59</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2022	2021
<b>Konzernergebnis</b>		<b>141.969</b>	<b>345.837</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-1.455	-2.256
davon Änderungen im Geschäftsjahr		311	-7.687
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.4	-1.766	5.431
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.6	1.436	966
davon Änderungen im Geschäftsjahr		16.998	1.712
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-12.872	-392
davon Ertragsteuern		-2.690	-354
<b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>		<b>-19</b>	<b>-1.290</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>			
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	7.1.2	-1.939	-311
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-2.537	-415
davon Ertragsteuern		598	104
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.6	347	25.651
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.591	34.202
davon Ertragsteuern		-1.244	-8.551
<b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>		<b>-1.592</b>	<b>25.340</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>-1.611</b>	<b>24.050</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>		<b>140.358</b>	<b>369.887</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		<b>140.990</b>	<b>371.101</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		<b>-632</b>	<b>-1.214</b>



# Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2022	2021
Konzernergebnis vor Steuern		185.698	386.331
Neubewertungen von Immobilienvermögen	5.7	105.703	-120.976
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		300	254
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.3	1.960	-61
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		17.312	11.667
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	151.881	-139.512
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-156.734	-25.222
Zinsensaldo		73.198	82.102
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.4	-5.444	-28.911
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen (davon negativer Unterschiedsbetrag EUR -214,6 Mio.)	2.3	-223.758	-12.384
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>		<b>150.116</b>	<b>153.288</b>
Gezahlte Ertragsteuern		-11.075	-5.995
<b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>		<b>139.041</b>	<b>147.293</b>
Veränderung von Immobilienvorräten		-5.264	110
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		2.525	-16.537
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-135.133	72.351
Veränderungen von Rückstellungen		-21.360	13.930
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>-20.191</b>	<b>217.147</b>
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-204.237	-141.859
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel (EUR 421,1 Mio.; 2021: EUR 19,0 Mio.)	6.	241.427	-102.534
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel	6.	214	97
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 1,3 Mio.; 2021: EUR 7,8 Mio.)	6.	38.349	139.527
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-4.549	-3.871
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		67.322	103.908
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.6	16.695	13.189
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.335	1.050
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>156.556</b>	<b>9.507</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		565.068	213.408
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-925.627	-325.800
Zahlung und Wandlung von Wandelanleihen		-3.200	0
Derivate		-5.140	-13.702
Gezahlte Zinsen		-57.488	-57.058
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe		0	-5.765
Ausschüttung/Dividende	4.13	0	-92.470
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-200	-8.504
Rückkauf eigener Aktien	4.13	-10.126	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-436.713</b>	<b>-289.891</b>
Währungsdifferenzen		-2.102	-1.035
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>-302.450</b>	<b>-64.272</b>
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		987.146	1.047.085
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		0	4.333
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	6.	987.146	1.051.418
Endbestand an liquiden Mitteln	6.	684.696	987.146
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.10	31.946	0
<b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>		<b>652.750</b>	<b>987.146</b>

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>		123.294	4.565.709	-23
Sonstiges Ergebnis	4.13		-5.530	
Konzernergebnis				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>			-5.530	
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen		15.376	265.471	
Rückkauf eigener Aktien	4.13			-10.126
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Zugang Konsolidierungskreis				
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>		138.670	4.825.650	-10.149
<b>Stand zum 31. Dezember 2020</b>		123.294	4.702.527	-156.328
Sonstiges Ergebnis			19.487	
Konzernergebnis				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>			19.487	
Wandlung Pflichtwandelanleihe			-156.305	156.305
Ausschüttung/Dividende				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>		123.294	4.565.709	-23

Kumuliertes übriges Eigenkapital								
	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-6.669	-408	-2.462	-180.580	-1.115.317	3.383.544	-32.926	3.350.618
	3.913	25	2.462	-2.481		-1.611		-1.611
					142.601	142.601	-632	141.969
	3.913	25	2.462	-2.481	142.601	140.990	-632	140.358
						280.847		280.847
						-10.126		-10.126
					-5.032	-5.032	4.832	-200
						0	980.055	980.055
	-2.756	-383	0	-183.061	-977.748	3.790.223	951.329	4.741.552
	-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

# 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 Group (inklusive S IMMO), einem börsennotierten Immobilienkonzern in Österreich. Die Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ Group umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien sowie den Betrieb von Hotels. 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 2022 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 4.10). 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 2022 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, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens sowie von selbst genutzten Immobilien
- Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten (siehe 4.1.1 und 4.14): Beurteilung der verbleibenden Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Berücksichtigung etwaiger Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen
- Firmenwerte (siehe 4.5.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen
- Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen (siehe 4.6): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen sowie Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Anteilen an assoziierten Unternehmen im Rahmen der Kaufpreisallokation bei einer Übergangskonsolidierung

- Bedingte Kaufpreisforderungen (siehe 2.4): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von bedingten Kaufpreisforderungen
- Eventualforderungen (siehe 7.3.1): Eventualforderungen sind nur anzusetzen, wenn deren Realisierung als Ertrag nahezu sicher ist
- Latente Steuern (siehe 4.9): Beurteilung der Verwertbarkeit latenter Steuererstattungsansprüche (insbesondere aus Verlustvorträgen)
- Immobilienvorräte (siehe 4.11): 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 2022 erstmals angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>				
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

### IAS 37 Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen

Die Änderungen an IAS 37 konkretisieren den Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen. Als Erfüllungskosten sind alle direkt zurechenbaren Kosten zu berücksichtigen, also sowohl die inkrementellen Kosten der Erfüllung des Vertrags (z. B. direkt zurechenbare Arbeits- und Materialkosten) als auch eine Verrechnung anderer, der Erfüllung des Vertrags direkt zurechenbaren Kosten (z. B. anteilige Abschreibung auf Sachanlagen, die für die Erfüllung mehrerer Verträge genutzt werden). Die Änderungen sind auf alle Verträge anzuwenden, bei denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht alle Verpflichtungen erfüllt wurden. Die Vergleichsinformationen sind nicht anzupassen; stattdessen ist der kumulierte Effekt der Erstanwendung in den Gewinnrücklagen (oder einem anderen geeigneten Eigenkapitalposten) der Eröffnungsbilanz zu erfassen.

Die Änderungen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss, da die Gesellschaft bereits bisher alle direkt zurechenbaren Kosten als Erfüllungskosten berücksichtigt hat.

### IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept

Durch die Änderungen wurde IFRS 3 dahingehend aktualisiert, dass sich die Verweise nunmehr auf das aktuelle Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung 2018 beziehen. Die Änderungen enthalten auch das Erfordernis, dass ein Erwerber bei Verpflichtungen, die in den Anwendungsbereich von IAS 37 fallen, IAS 37 anwendet, um festzustellen, ob zum Erwerbszeitpunkt eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund von Ereignissen der Vergangenheit besteht. Bei einer Abgabe, die in den Anwendungsbereich von IFRIC 21 fällt, wendet der Erwerber IFRIC 21 an, um zu bestimmen, ob das verpflichtende Ereignis, das zu einer Verpflichtung zur Zahlung der Abgabe führt, bis zum Erwerbszeitpunkt eingetreten ist. Schließlich fügen die Änderungen eine ausdrückliche Klarstellung hinzu, dass ein Erwerber die bei einem Unternehmenszusammenschluss erworbenen Eventualforderungen nicht ansetzen darf. Die Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### IAS 16: Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands

Die Änderungen an IAS 16 verbieten nunmehr explizit den Abzug möglicher Nettoerträge von den Anschaffungskosten einer Sachanlage. Sofern Güter hergestellt werden, während eine Sachanlage an den vom Management beabsichtigten Standort bzw. in den beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird, hat ein Unternehmen die Erträge aus der Veräußerung solcher Güter und deren Herstellungskosten erfolgswirksam in Übereinstimmung mit den jeweils einschlägigen Standards zu erfassen. Für die Bewertung der Herstellungskosten sind die Vorschriften in IAS 2 anzuwenden. Kosten für Testläufe, mit denen überprüft wird, ob der Vermögenswert ordnungsgemäß funktioniert, stellen weiterhin ein Beispiel für direkt zurechenbare Kosten dar. Durch die Änderungen wird nunmehr klargestellt, dass Testläufe dazu dienen, zu beurteilen, ob die technische oder physische Leistungsfähigkeit des Vermögenswerts dergestalt ist, dass dieser für die Herstellung oder Lieferung von Gütern oder Dienstleistungen, die Vermietung an Dritte oder für Verwaltungszwecke genutzt werden kann. Weiterhin sind nun zusätzliche Anhangangaben zu den erfolgswirksam erfassten Erträgen und Kosten aus der Veräußerung von Gütern erforderlich, die im Rahmen von Testläufen produziert wurden, die nicht im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens anfallen. Die jeweiligen Beträge sind anzugeben und darüber hinaus die Posten, in denen diese enthalten sind. Dies ist nur dann nicht erforderlich, wenn sie in der Gesamtergebnisrechnung separat ausgewiesen werden.

Die Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da im Konzern keine Sachanlagen vorhanden sind, bei denen im Rahmen von Testläufen Güter hergestellt werden.

## 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 2022 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
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>				
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017 (8. September 2022)	bei Anwendung	Nein
IAS 12	Änderung an IAS 12 – Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7. Mai 2021 (12. August 2022)	1. Jänner 2023	Nein
IAS 1	Angaben von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12. Februar 2021 (3. März 2022)	1. Jänner 2023	Nein
IAS 8	Definition von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12. Februar 2021 (3. März 2022)	1. Jänner 2023	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
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>				
IAS 1	Änderung an IAS 1 – Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- und langfristig und die Verschiebung deren Anwendungszeitpunktes; Langfristige Schulden mit Covenants	22. Dezember 2022	1. Jänner 2024	Nein
IFRS 16	Änderung an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeiten in einer Sale- und Leaseback-Transaktion	30. Jänner 2023	1. Jänner 2024	Nein

Die für die IMMOFINANZ Group 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 Group haben werden.



## 2. Konsolidierungskreis

### 2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>176</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>183</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Sukzessive Unternehmenszusammenschlüsse	87	1	3	91
Andere Erwerbe	30	0	0	30
Gründungen	1	0	0	1
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-3	0	0	-3
Verschmelzungen	-12	0	0	-12
Liquidationen	-7	0	0	-7
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>272</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>283</b>
davon ausländische Unternehmen	193	1	1	195

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

Bei einer der sieben im Geschäftsjahr 2022 liquidierten Gesellschaften ist die Veranlagung beim Finanzamt sowie die Löschung aus dem Firmenbuch noch ausständig, diese wurde jedoch bereits zum 31. Dezember 2022 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.

An der S IMMO Gruppe bestehen wesentliche nicht beherrschende Anteile. Eine Aufstellung der Vermögenswerte, Schulden und nicht beherrschenden Anteile der S IMMO Gruppe ist in Kapitel 2.3 enthalten. Bei allen anderen 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 Group 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.

Die im Geschäftsjahr 2022 erworbenen Anteile an der S IMMO stellen einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 dar. Für nähere Angaben dazu siehe 2.3.

### 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 Group 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 Group 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 Group 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. Dies gilt auch für den Erwerb im Rahmen eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses. Transaktionskosten werden aufwandswirksam erfasst; latente Steuern auf sämtliche temporäre Differenzen werden vollumfänglich erfasst. Bei der IMMOFINANZ Group entstehen Firmenwerte (siehe 4.5.2) 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 Group 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 Group 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 Group 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 Anteilserwerbs 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 Group 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 Erwerb von Tochterunternehmen

Neben den allgemeinen Angaben im Rahmen der Zusammenfassung der maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (siehe 1.2 und 1.3) werden für Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 detaillierte Angaben verlangt. Der Erwerb der Anteile an der S IMMO AG stellt einen sukzessiven Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 dar.

Die IMMOFINANZ hielt bis zum 26. Dezember 2022 19.499.437 Aktien; dies entsprach einem Kapitalanteil von 26,49% des Grundkapitals und 27,65% der Stimmrechte der S IMMO. Bis zum 27. Dezember 2022, an dem von der CPI Property Group 17.305.012 Aktien an der S IMMO AG erworben wurden, bestand daher maßgeblicher Einfluss. Mit dem Erwerb der bisher von der CPI Property Group gehaltenen Aktien erlangte die IMMOFINANZ eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO Gruppe i. H. v. 50% plus einer Aktie. Der Kaufpreis für das Aktienpaket belief sich auf EUR 337,4 Mio. bzw. EUR 19,50 je S IMMO-Aktie und wurde von der CPI Property Group bis längstens März 2028 gestundet.

Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern mit Sitz in der Friedrichstraße 10, 1010 Wien und beschäftigt sich mit langfristigen Immobilieninvestitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden sowie mit dem Betrieb von Hotels. Mit dem Erwerb erreichte die IMMOFINANZ ein langfristiges strategisches Ziel einer gestärkten Marktposition sowie der Möglichkeit zur Realisierung von Synergien, nachdem die IMMOFINANZ dasselbe Geschäftsmodell verfolgt und in ähnlichen geographischen Märkten tätig ist.

Im Rahmen der Kaufpreisallokation setzte sich die Gesamtgegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2022
Fair Value der bis zum 27. Dezember 2022 gehaltenen Anteile	344.945
Gestundete Kaufpreiskomponente	337.448
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>682.393</b>

Da es sich bei dem Erwerb der S IMMO Gruppe um einen sukzessiven Unternehmenszusammenschluss handelt, ist in die Gesamtgegenleistung neben der gestundeten Kaufpreiskomponente für die zusätzlich erworbenen Anteile auch der beizulegende Zeitwert der bereits zuvor gehaltenen Anteile einzubeziehen.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der S IMMO Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der S IMMO Gruppe zum 31. Dezember 2022 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

Werte in TEUR	2022
Immobilienvermögen	2.412.852
In Bau befindliches Immobilienvermögen	10.300
Selbst genutzte Immobilien	231.827
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	539.084
Finanzielle Vermögenswerte	83.560
Liquide Mittel	209.554
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	284.755
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>3.771.932</b>
Rückstellungen	1.111
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.374.383
Latente Steuerschulden	273.114
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	127.246
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	119.008
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.894.862</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>1.877.070</b>
Gesamtgegenleistung	682.393
Nicht beherrschende Anteile	980.055
<b>Negativer Goodwill</b>	<b>-214.622</b>

Der sich daraus ergebende negative Unterschiedsbetrag i. H. v. EUR -214,6 Mio. ist in der Position „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte“ ausgewiesen. Dieser Gewinn ist auf die Differenz zwischen dem nach IFRS 3 bewerteten Wert des Reinvermögens der S IMMO zum Erwerbszeitpunkt 27. Dezember 2022 auf der einen Seite und dem aus dem Börsenkurs zuzüglich Paketzuschlag abgeleiteten Erwerbspreis für den beherrschenden Anteil an der S IMMO (zur Bewertung der Anteile vergleiche 4.6) auf der anderen Seite zurückzuführen. Inhaltlich resultiert der negative Unterschiedsbetrag somit aus dem Umstand, dass der Börsenkurs der S IMMO zum Erwerbszeitpunkt ihren nach den Bestimmungen der IFRS ermittelten Wert des Eigenkapitals deutlich unterschritten hat. In der Geldflussrechnung wird die erfolgswirksame Erfassung des negativen Unterschiedsbetrags in den sonstigen nicht zahlungswirksamen Erträgen und Aufwendungen bzw. Umgliederungen dargestellt.

Die nicht beherrschenden Anteile werden auf der Basis des Anteils an den erfassten Vermögenswerten und Schulden der S IMMO Gruppe berücksichtigt. Bedingte Gegenleistungen wurden mit dem Verkäufer nicht vereinbart.

Die Bestandsimmobilien werden im Konzernabschluss der S IMMO Gruppe gemäß IAS 40 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bilanziert und sind daher bereits zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Für die Bewertung der Bestandsimmobilien wurde grundsätzlich das von der S IMMO Gruppe verwendete Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) angewandt (siehe 4.1.1). Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien bedarf daher keiner Anpassung beim erstmaligen Einbezug in den Konzernabschluss.

Für die Neubewertung des selbst genutzten Immobilienvermögens, das im Wesentlichen die selbst betriebenen Hotels betrifft, wurde die Fair-Value-Bewertung der externen Gutachter CBRE, Muhr & Wipfler sowie EHL angewandt. Die im Zuge der Erstkonsolidierung notwendige Neubewertung führte zu einer Aufwertung von EUR 126,3 Mio.

Der Fair Value der Anleihen innerhalb der Position Finanzverbindlichkeiten wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer DCF-Methodik ermittelt. Für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme der Anleihen wurden die vertraglich vereinbarten Laufzeiten sowie die Zins- und Tilgungspläne zugrunde gelegt. Die im Rahmen der DCF-Berechnung zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendete Zinskurve setzt sich aus einer risikofreien Basiskurve sowie einem Aufschlag für das Risiko der Nichterfüllung (Risiko-Spread) zusammen. Die im Zuge der Erstkonsolidierung notwendige Neubewertung führte zu einer Reduktion der Finanzverbindlichkeiten von EUR 41,3 Mio.

Darüber hinaus wurden latente Steuern, die bei der S IMMO Gruppe aufgrund der Initial Recognition Exemption nicht angesetzt wurden, im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angesetzt. Als Initial Recognition Exemption wird der Ausnahmefall bezeichnet, indem eine latente Steuerschuld bzw. ein latenter Steueranspruch nicht angesetzt werden darf, wenn dieser aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld resultiert, der zugrunde liegende Geschäftsvorfall kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst wird. Die entsprechenden Anpassungen betragen EUR 36,0 Mio.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 ist aus Praktikabilitätsgründen kein Anteil der S IMMO Gruppe enthalten. Wenn die S IMMO Gruppe bereits zum 1. Jänner 2022 vollkonsolidiert worden wäre, hätte die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ Group folgendermaßen ausgesehen:

Werte in TEUR	2022
<b>Mieterlöse</b>	<b>431.464</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	152.988
Sonstige Umsatzerlöse	3.401
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>587.853</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-81.668
Betriebskostenaufwendungen	-181.224
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>324.962</b>
<b>Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung</b>	<b>7.501</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>4.623</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-20.684</b>
Sonstige betriebliche Erträge	13.552
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-103.961
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>225.992</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>88.338</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>314.330</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-74.099</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>240.231</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-84.213</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>156.018</b>

Da in der IMMOFINANZ Group Hedge Accounting im Unterschied zur S IMMO Gruppe nicht zur Anwendung kommt, sind die in der S IMMO Gruppe erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge aus der Derivatebewertung in der obigen Tabelle im Finanzergebnis ausgewiesen.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt EUR 21,0 Mio. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt EUR 17,5 Mio. Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind somit zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich EUR 3,5 Mio. einbringlich.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden in Bezug auf die Akquisition der S IMMO Transaktionskosten i. H. v. EUR 0,5 Mio. erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

## 2.4 Veräußerung von Tochterunternehmen

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2022 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

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

Werte in TEUR	2022
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	95.379
Firmenwerte	4.101
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.618
Latente Steuererstattungsansprüche	1.310
Liquide Mittel	1.345
Finanzverbindlichkeiten	-49.220
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-586
Sonstige Verbindlichkeiten	-5.602
Steuerschulden	-366
Latente Steuerschulden	-15.001
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>32.978</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	35.853
Offene Kaufpreisforderungen	54
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-32.978
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung und der Hedge-Accounting-Rücklage in den Gewinn oder Verlust	2.514
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>5.443</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	35.853
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-1.345
<b>Nettozuflüsse an liquiden Mitteln</b>	<b>34.508</b>

## 2.5 Währungsumrechnung

### 2.5.1 Funktionale Währung

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

Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zugrunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt. Für die in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen hat das Management grundsätzlich den Euro als funktionale Währung festgelegt; bei einzelnen erworbenen Objekt- sowie 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 Group in diesen Ländern die Mietverträge in aller Regel in Euro ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in aller Regel in Euro.

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

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs 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 Group wesentlichsten Währungen stellen sich wie folgt dar:

Währung	Stichtagskurs 31.12.2022	Stichtagskurs 31.12.2021	Durchschnittskurs 2022	Durchschnittskurs 2021
BGN	1,95580	1,95580	1,95580	1,95580
CZK	24,11500	24,86000	24,56192	25,68885
HRK	7,53450	7,51717	7,53520	7,52551
HUF	400,25000	369,00000	391,16154	359,45154
PLN	4,68990	4,59940	4,68145	4,58135
RON	4,94740	4,94810	4,93465	4,92017
RSD	117,32240	117,58210	117,47581	117,57344
TRY	19,96490	15,23350	17,28560	10,67922

## 3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

### 3.1 Interne Berichterstattung

Der Hauptentscheidungsträger der IMMOFINANZ Group ist ihr Vorstand. 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 S IMMO wird als eigenes Geschäftssegment berichtet. 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

Hinsichtlich der Überleitung der Umsatzerlöse und der Gewinne und Verluste der Geschäftssegmente auf den Konzern 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. Erstmals abgewickelte Transaktionen von Immobilienvermögen zwischen den Segmenten sind keine von der verantwortlichen Unternehmensinstanz genutzte Entscheidungsgrundlage. Aus diesem Grund entfällt eine Überleitung dieser Transaktionen.

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

### 3.3 Information zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

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

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group 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 wird das polnische Portfolio um Einkaufszentren der Marke VIVO! in Lublin, Stalowa Wola, Piła und Krosno sowie Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP ergänzt. Zusätzlich wird der Bestand seit dem Kauf eines Retail-Portfolios von der CPI Property Group im 3. Quartal um sechs Objekte ergänzt.
- Tschechien: Der Portfoliomix in Tschechien umfasst u. a. die Büroimmobilien Na Příkopě, 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 sowie 30 im Zuge des Paketankaufs von der CPI Property Group im 3. Quartal erworbenen Einzelhandelsimmobilien.
- Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt mit dem VIVO! Bratislava, den Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie den 15 von der CPI Property Group im 4. Quartal 2022 erworbenen Einzelhandelsimmobilien hauptsächlich im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Das Portfolio wird darüber hinaus durch die Büroimmobilie myhive Vajnorská ergänzt.
- Ungarn: Der Fokus des ungarischen Portfolios liegt auf Retail-Immobilien. Zusätzlich zu den STOP SHOP Fachmarktzentren wurde das Immobilienportfolio durch den Erwerb eines Retail-Portfolios der CPI Property Group im 4. Quartal 2022 um zwei weitere Einzelhandelsimmobilien erweitert.
- Rumänien: Das Geschäftssegment Rumänien umfasst Einzelhandelsimmobilien, wie das Fachmarktzentrum STOP SHOP Botosani und die Einkaufszentren VIVO! Cluj-Napoca, VIVO! Constanta, VIVO! Baia Mare und VIVO! Pitești, Büroimmobilien, wie den myhive S-Park, das myhive Metrooffice und den IRIDE Business Park, sowie diverse Immobilien der Assetklasse Sonstige.
- Adriatic: Das Immobilienportfolio der Region Adriatic (Italien, Kroatien, Serbien und Slowenien) besteht aus über 30 Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP, sowie diversen in Bau befindlichen Immobilien und Grundstücken und wird zudem um die Büroimmobilie Grand Centre Zagreb und eine Immobilie der Assetklasse Sonstige in Kroatien ergänzt.
- Weitere Länder: Im Geschäftssegment Weitere Länder befindet sich ein Grundstück (Assetklasse Sonstige) in der Türkei.
- S IMMO: Mit Aufstockung der Beteiligung an der S IMMO AG auf über 50% und der daraus resultierenden Vollkonsolidierung der Anteile werden die Geschäftssegmente mit Ende des Jahres 2022 um den Teilkonzern S IMMO erweitert. Das Immobilienportfolio der S IMMO umfasst Bürogebäude, Geschäftsimmobilien, Wohnobjekte sowie Hotels.

### 3.5 Informationen über wichtige Kunden

Im Geschäftsjahr 2022 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 Group dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2022	2021	2022	2021
Büro	23.899	21.028	12.090	18.062
Einzelhandel	12.235	11.410	2	0
Sonstige	4.203	3.264	1.539	2.313
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	712	720	646	793
<b>Mieterlöse</b>	<b>41.049</b>	<b>36.422</b>	<b>14.277</b>	<b>21.168</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.711	10.329	4.075	6.224
Sonstige Umsatzerlöse	920	840	38	3
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>53.680</b>	<b>47.591</b>	<b>18.390</b>	<b>27.395</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-19.817	-15.207	-3.611	-2.575
Betriebskostenaufwendungen	-13.663	-12.411	-6.070	-6.134
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>20.200</b>	<b>19.973</b>	<b>8.709</b>	<b>18.686</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>6.613</b>	<b>2.575</b>	<b>-248</b>	<b>28.738</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-6.130</b>	<b>-6.407</b>	<b>-9.174</b>	<b>43.121</b>
Sonstige betriebliche Erträge	197	490	739	106
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.118	-2.267	-2.045	-4.884
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>18.762</b>	<b>14.364</b>	<b>-2.019</b>	<b>85.767</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-35.510</b>	<b>45.496</b>	<b>-73.378</b>	<b>32.725</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-16.748</b>	<b>59.860</b>	<b>-75.397</b>	<b>118.492</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Immobilienvermögen	850.712	871.099	568.500	470.000
In Bau befindliches Immobilienvermögen	62.900	91.930	0	163.600
Firmenwerte	0	0	0	0
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	4.563	559
<b>Segmentvermögen</b>	<b>913.612</b>	<b>963.029</b>	<b>573.063</b>	<b>634.159</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>45.155</b>	<b>18.533</b>	<b>10.679</b>	<b>21.488</b>

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2022	2021	2022	2021
Büro	33.727	33.749	12.421	14.621
Einzelhandel	24.072	22.325	19.972	13.903
Sonstige	4.221	4.448	1.520	1.618
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	3.535	3.473	365	280
<b>Mieterlöse</b>	<b>65.555</b>	<b>63.995</b>	<b>34.278</b>	<b>30.422</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	28.022	20.173	11.164	8.557
Sonstige Umsatzerlöse	631	278	145	58
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>94.208</b>	<b>84.446</b>	<b>45.587</b>	<b>39.037</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.933	-13.425	-4.451	-4.580
Betriebskostenaufwendungen	-30.958	-23.816	-11.694	-8.805
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>54.317</b>	<b>47.205</b>	<b>29.442</b>	<b>25.652</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>62</b>	<b>2.020</b>	<b>10.467</b>	<b>1.877</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>75</b>	<b>-481</b>	<b>-68</b>	<b>-103</b>
Sonstige betriebliche Erträge	484	360	278	47
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.556	-2.796	-2.427	-1.278
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>51.382</b>	<b>46.308</b>	<b>37.692</b>	<b>26.195</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-12.750</b>	<b>-1.391</b>	<b>32.093</b>	<b>9.996</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>38.632</b>	<b>44.917</b>	<b>69.785</b>	<b>36.191</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Immobilienvermögen	1.028.589	1.006.944	673.574	562.159
In Bau befindliches Immobilienvermögen	9.400	3.279	0	2.326
Firmenwerte	32	32	2.955	7.056
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.038.021</b>	<b>1.010.255</b>	<b>676.529</b>	<b>571.541</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>37.415</b>	<b>9.050</b>	<b>164.842</b>	<b>3.075</b>

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2022	2021	2022	2021
Büro	3.409	3.129	11.065	10.541
Einzelhandel	19.161	18.015	17.134	15.955
Sonstige	622	519	1.615	1.737
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	752	749	1.291	1.482
<b>Mieterlöse</b>	<b>23.944</b>	<b>22.412</b>	<b>31.105</b>	<b>29.715</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.292	8.347	16.350	9.589
Sonstige Umsatzerlöse	118	75	1.085	21
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>35.354</b>	<b>30.834</b>	<b>48.540</b>	<b>39.325</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-5.897	-7.743	-5.303	-5.980
Betriebskostenaufwendungen	-10.848	-8.130	-18.762	-11.666
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>18.609</b>	<b>14.961</b>	<b>24.475</b>	<b>21.679</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-393</b>	<b>-4</b>	<b>-253</b>	<b>-4.229</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-23</b>	<b>-64</b>	<b>1.900</b>	<b>-618</b>
Sonstige betriebliche Erträge	20	199	4	20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.691	-1.441	-1.846	-1.463
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>16.522</b>	<b>13.651</b>	<b>24.280</b>	<b>15.389</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>14.164</b>	<b>-344</b>	<b>-28.161</b>	<b>3.638</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>30.686</b>	<b>13.307</b>	<b>-3.881</b>	<b>19.027</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Immobilienvermögen	450.828	327.181	227.037	385.462
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	72.610
Firmenwerte	184	184	202	2.385
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>451.012</b>	<b>327.365</b>	<b>227.239</b>	<b>460.457</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>109.556</b>	<b>3.506</b>	<b>34.653</b>	<b>8.613</b>

Werte in TEUR	Rumänien		Adriatic	
	2022	2021	2022	2021
Büro	10.829	13.817	1.605	1.537
Einzelhandel	30.293	26.108	38.059	29.194
Sonstige	4.749	5.314	420	404
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	3.384	3.601	607	562
<b>Mieterlöse</b>	<b>49.255</b>	<b>48.840</b>	<b>40.691</b>	<b>31.697</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	25.946	18.686	10.069	6.751
Sonstige Umsatzerlöse	197	429	267	3
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>75.398</b>	<b>67.955</b>	<b>51.027</b>	<b>38.451</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-7.496	-8.652	-4.543	-3.054
Betriebskostenaufwendungen	-33.030	-24.648	-10.955	-7.081
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>34.872</b>	<b>34.655</b>	<b>35.529</b>	<b>28.316</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>1.126</b>	<b>-1.641</b>	<b>-63</b>	<b>-47</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-7.540</b>	<b>-7.992</b>	<b>276</b>	<b>-8.559</b>
Sonstige betriebliche Erträge	894	382	24	61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.829	-2.955	-3.923	-3.036
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>22.523</b>	<b>22.449</b>	<b>31.843</b>	<b>16.735</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-2.005</b>	<b>5.744</b>	<b>-5.491</b>	<b>-9.973</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>20.518</b>	<b>28.193</b>	<b>26.352</b>	<b>6.762</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Immobilienvermögen	704.505	661.960	538.500	439.390
In Bau befindliches Immobilienvermögen	67.200	109.710	48.700	30.856
Firmenwerte	12.975	13.275	999	1.000
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	9.400	9.030	0	0
Immobilienvorräte	100	60	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>794.180</b>	<b>794.035</b>	<b>588.199</b>	<b>471.246</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>12.996</b>	<b>45.864</b>	<b>120.661</b>	<b>155.413</b>

Werte in TEUR	Weitere Länder		Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	2022	2021	2022	2021
Büro	0	0	109.045	116.484
Einzelhandel	0	0	160.928	136.910
Sonstige	16	17	18.905	19.634
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	0	0	11.292	11.660
<b>Mieterlöse</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>300.170</b>	<b>284.688</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	0	118.629	88.656
Sonstige Umsatzerlöse	0	0	3.401	1.707
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>422.200</b>	<b>375.051</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-66	-185	-60.117	-61.401
Betriebskostenaufwendungen	0	0	-135.980	-102.691
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>-50</b>	<b>-168</b>	<b>226.103</b>	<b>210.959</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-12.688</b>	<b>-11</b>	<b>4.623</b>	<b>29.278</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20.684</b>	<b>18.897</b>
Sonstige betriebliche Erträge	26	26	2.666	1.691
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-92	-92	-24.527	-20.212
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-12.804</b>	<b>-245</b>	<b>188.181</b>	<b>240.613</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>390</b>	<b>2</b>	<b>-110.648</b>	<b>85.893</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-12.414</b>	<b>-243</b>	<b>77.533</b>	<b>326.506</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Immobilienvermögen	7.999	12.180	7.707.196	4.736.375
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	198.500	474.311
Firmenwerte	0	0	19.530	23.932
Selbst genutzte Immobilien	0	0	231.827	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	510.406	9.030
Immobilienvorräte	0	0	4.963	619
<b>Segmentvermögen</b>	<b>7.999</b>	<b>12.180</b>	<b>8.672.422</b>	<b>5.244.267</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>2.959.109</b>	<b>265.719</b>

Werte in TEUR	Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ Group	
	2022	2021	2022	2021
Büro	0	0	109.045	116.484
Einzelhandel	0	0	160.928	136.910
Sonstige	0	0	18.905	19.634
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	0	0	11.292	11.660
<b>Mieterlöse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.170</b>	<b>284.688</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	0	118.629	88.656
Sonstige Umsatzerlöse	0	0	3.401	1.707
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>422.200</b>	<b>375.051</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	0	0	-60.117	-61.401
Betriebskostenaufwendungen	0	0	-135.980	-102.691
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.103</b>	<b>210.959</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>-3.568</b>	<b>4.623</b>	<b>25.710</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20.684</b>	<b>18.897</b>
Sonstige betriebliche Erträge	7.711	459	10.377	2.150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.551	-27.442	-66.078	-47.654
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-33.840</b>	<b>-30.551</b>	<b>154.341</b>	<b>210.062</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>214.622</b>	<b>0</b>	<b>103.974</b>	<b>85.893</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>180.782</b>	<b>-30.551</b>	<b>258.315</b>	<b>295.955</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Immobilienvermögen	0	0	7.707.196	4.736.375
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	198.500	474.311
Firmenwerte	0	0	19.530	23.932
Selbst genutzte Immobilien	0	0	231.827	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	510.406	9.030
Immobilienvorräte	0	0	4.963	619
<b>Segmentvermögen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.672.422</b>	<b>5.244.267</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.959.109</b>	<b>265.719</b>

Aufgrund der Vollkonsolidierung der S IMMO AG zum Jahresletzen werden für die Erstellung des Konzernabschlusses keine Zahlen im Zusammenhang mit der Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen. Für die Überleitung von Segmentvermögen und Segmentinvestitionen auf den Konzernabschluss ist die unten angeführte Tabelle mit den Angaben zum Segment S IMMO miteinzubeziehen.

Das Geschäftssegment S IMMO zeigt folgendes Segmentvermögen und Segmentinvestitionen:

	<b>31.12.2022</b>
Immobilienvermögen	2.656.952
In Bau befindliches Immobilienvermögen	10.300
Firmenwerte	2.183
Selbst genutzte Immobilien	231.827
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	501.006
Immobilienvorräte	300
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.402.568</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>2.423.152</b>

Die Segmentinvestitionen des Geschäftssegments S IMMO umfassen die Zugänge der Objekte der S IMMO Gruppe zum Immobilienvermögen, in Bau befindlichen Immobilienvermögen sowie zu den Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 der IMMOFINANZ Group.

## 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 Pächterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Die selbst genutzten Immobilien der S IMMO Gruppe (Hotels) werden im Posten „Selbst genutzte Immobilien“ ausgewiesen. Selbst genutzte Immobilienflächen der IMMOFINANZ 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 Group hat 2022 Investitionszuschüsse für Immobilienvermögen sowie für in Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2) in österreichischen Gesellschaften gemäß österreichischer Förderungsrichtlinie „Covid-19-Investitionsprämie für Unternehmen“ von nur untergeordneter Bedeutung beantragt. Die Bilanzierung der Investitionszuschüsse erfolgt grundsätzlich bei Zugang des Vermögenswerts durch Abzug von den Anschaffungskosten (Nettomethode gemäß IAS 20.24).

#### 4.1.1 Entwicklung des Immobilienvermögens

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

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2022	2021
<b>Anfangsbestand</b>	<b>4.736.375</b>	<b>4.680.351</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.4)	-95.379	-164.226
Veränderung Konsolidierungskreis	2.412.852	1.690
Währungsänderungen	2.697	-8.520
Zugänge	436.276	158.573
Abgänge	-39.427	-30.931
Neubewertung	-97.573	87.539
Umbuchungen	351.375	20.929
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-9.030
<b>Endbestand</b>	<b>7.707.196</b>	<b>4.736.375</b>

Der Abgang durch Veräußerung von Tochterunternehmen betraf eine Büroimmobilie in Tschechien. Die Veränderung des Konsolidierungskreises betrifft Immobilien der S IMMO Gruppe. Die Zugänge unterteilen sich in Ankäufe i. H. v. EUR 396,9 Mio. (2021: EUR 122,2 Mio.) und nachträgliche Investitionen i. H. v. EUR 39,3 Mio. (2021: EUR 36,4 Mio.). Die Ankäufe betreffen überwiegend Erwerbe von Fachmarktzentren in Polen, Tschechien, der Slowakei, Ungarn sowie Italien. Die Abgänge betrafen im Geschäftsjahr überwiegend Bürogebäude in Österreich und Rumänien, ein Einkaufszentrum in Rumänien sowie Grundstücke in der Türkei.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i. H. v. EUR -7,2 Mio. (2021: EUR -41,9 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i. H. v. EUR 356,9 Mio. (2021: EUR 66,1 Mio.).



## IFRS 16

Die IMMOFINANZ Group ist im Wesentlichen Leasingnehmer von Immobilien zur Weitervermietung (insbesondere Erbbaurechte) 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 bei selbst genutzten Immobilien siehe 4.3. Zu den IFRS-16-Nutzungsrechten im sonstigen Sachanlagevermögen siehe 4.4. Für kurzfristige Leasingverhältnisse (unter zwölf Monaten) und Leasinggegenstände mit geringem Wert (unter EUR 5.000) wendet die IMMOFINANZ Group 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 2022 betragen die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens EUR 57,3 Mio. (2021: EUR 50,5 Mio.). Es wurden keine Nutzungsrechte in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgliedert (siehe 4.10). 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 2022 wie auch im Vorjahr bei Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ in der Regel die sogenannte Hardcore-and-Top-Slice-Variante der Investment-Methode angewendet.

Bei der Hardcore-and-Top-Slice-Variante 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.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bewertung der S IMMO Gruppe weitere Varianten der Investment-Methode, beispielsweise Term und Reversion, als auch die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) für die Bewertung von Bestandsimmobilien angewendet.

Für quantitative Angaben hinsichtlich der in die Bewertung einfließenden Parameter siehe 4.1.3.

Unbebaute Grundstücke der IMMOFINANZ Group 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 Entwicklung befindliche Immobilien und Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment) erworben wurden, werden in der IMMOFINANZ Group unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. 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 Group wird diese de facto vollumfänglich

durch unabhängige Experten, entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2022 war CBRE als Immobiliengutachter für die IMMOFINANZ tätig. Darüber hinaus gab es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der S IMMO Gruppe werden ebenso von international anerkannten Immobiliengutachtern wie etwa CBRE, Colliers International oder EHL bewertet.

Der Immobiliengutachter führt die Bewertung der Immobilien auf Basis von Marktkennntnissen, 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 Group begleitet. Das Ergebnis des Immobilienbewertungsprozesses wird mit dem Vorstand der IMMOFINANZ abgestimmt.

Durch eine Konzernrichtlinie der IMMOFINANZ 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. Zusätzlich darf eine Besichtigung der Immobilien durch den Bewerter nicht länger als drei Jahre zurückliegen.

In der IMMOFINANZ Group erfolgt eine gutachterliche Bewertung der Immobilien zu Zwecken der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember und teilweise auch zur Aufstellung 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 sowie der Gruppe S IMMO zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien), Weitere Länder und S IMMO Gruppe.

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen 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 2022 und den Vergleichszeitraum dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup>: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- Marktmiete pro m<sup>2</sup> 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
- Netto-Ist-Miete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m<sup>2</sup>, die aufgrund von Vertragsmieten für das erste Jahr angenommen werden, abzüglich der Kosten, die vom Vermieter getragen werden müssen
- Kapitalisierungsrate in %: Verzinsung, die auf Basis der erwarteten Erträge der Immobilie erzielt wird. Im Falle der DCF-Bewertungsmethode wird bei der S IMMO Gruppe die genutzte Exit Yield angegeben.
- 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 Verzinsungen 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 4.10), insofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorlagen.

Büro		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate oder Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
2022						
West	Min	2.194	6,61	6,15	3,05	0,00
	Max	66.270	26,10	69,98	5,60	79,48
	Gewichteter Durchschnitt	19.913	17,35	17,57	4,26	7,01
	Median	17.237	14,94	14,55	4,25	0,23
CEE	Min	6.621	4,52	4,29	4,60	0,00
	Max	71.608	24,05	51,85	10,70	75,47
	Gewichteter Durchschnitt	20.014	14,98	16,71	7,71	14,86
	Median	17.068	14,11	16,44	7,88	10,64
Weitere Länder	Min	15.908	11,96	11,72	8,00	0,00
	Max	15.908	11,96	11,72	8,00	0,00
	Gewichteter Durchschnitt	15.908	11,96	11,72	8,00	0,00
	Median	15.908	11,96	11,72	8,00	0,00
S IMMO	Min	519	4,34	3,81	2,75	0,00
	Max	42.858	23,86	27,81	8,50	58,67
	Gewichteter Durchschnitt	11.155	13,55	13,30	5,77	13,96
	Median	8.464	12,08	11,62	5,70	11,26

Einzelhandel						
2022		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate oder Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.175	6,05	4,97	4,80	0,00
	Max	9.480	13,89	13,47	5,95	7,58
	Gewichteter Durchschnitt	4.784	10,86	9,23	5,45	1,07
	Median	4.389	11,43	8,83	5,45	0,00
CEE	Min	811	5,06	4,68	5,75	0,00
	Max	62.493	20,35	19,75	10,00	28,34
	Gewichteter Durchschnitt	8.152	11,33	10,92	6,97	1,41
	Median	6.056	9,76	9,58	6,90	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	7,54	7,39	7,50	0,00
	Max	33.126	14,58	14,34	8,75	13,46
	Gewichteter Durchschnitt	9.000	10,32	10,12	8,14	0,96
	Median	8.179	10,20	10,05	8,00	0,00
S IMMO	Min	943	4,36	3,11	2,75	0,00
	Max	81.486	19,52	20,18	7,50	27,69
	Gewichteter Durchschnitt	12.676	14,05	12,29	4,92	3,48
	Median	10.040	8,68	7,57	4,60	0,31

Sonstige						
2022		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate oder Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
S IMMO	Min	282	5,96	0,49	1,85	0,00
	Max	13.586	11,80	11,09	4,75	55,81
	Gewichteter Durchschnitt	1.304	8,52	6,29	3,43	9,56
	Median	837	8,00	5,66	3,45	4,65

Büro						
2021		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.194	6,53	6,26	2,65	0,00
	Max	66.382	25,08	22,75	5,25	7,67
	Gewichteter Durchschnitt	19.300	16,73	16,31	3,80	2,10
	Median	13.185	15,21	14,46	3,83	0,81
CEE	Min	6.621	7,73	5,02	4,25	0,00
	Max	71.608	22,31	23,06	10,25	57,76
	Gewichteter Durchschnitt	21.400	14,53	14,47	7,35	11,57
	Median	17.310	13,85	12,84	7,40	5,98
Weitere Länder	Min	15.992	11,92	11,00	7,75	0,75
	Max	15.992	11,92	11,00	7,75	0,75
	Gewichteter Durchschnitt	15.992	11,92	11,00	7,75	0,75
	Median	15.992	11,92	11,00	7,75	0,75

Einzelhandel

2021		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.175	6,05	5,34	4,75	0,00
	Max	9.480	13,89	14,24	5,90	7,58
	Gewichteter Durchschnitt	4.782	10,85	10,11	5,41	1,07
	Median	4.389	11,43	10,01	5,40	0,00
CEE	Min	2.639	5,06	5,40	6,00	0,00
	Max	62.504	19,69	17,39	9,75	22,07
	Gewichteter Durchschnitt	11.515	11,71	11,09	7,41	1,27
	Median	7.853	9,39	9,63	7,25	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	7,46	6,51	7,45	0,00
	Max	26.638	12,27	13,66	8,75	8,19
	Gewichteter Durchschnitt	8.173	9,63	9,76	8,18	0,76
	Median	7.001	10,07	10,08	8,50	0,00

Eine Erhöhung der Miete pro m<sup>2</sup> würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung der Miete pro m<sup>2</sup> zu dessen Verringerung. Eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung zu dessen Erhöhung.

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

Büro 2022		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in EUR
West	Min	1.478	1.069,59
	Max	8.723	1.278,76
	Gewichteter Durchschnitt	5.101	1.099,89
	Median	5.101	1.174,17
CEE	Min	2.162	193,35
	Max	20.308	571,20
	Gewichteter Durchschnitt	8.352	526,82
	Median	2.586	508,79
S IMMO	Min	9.766	1.054,68
	Max	9.766	1.054,68
	Gewichteter Durchschnitt	9.766	1.054,68
	Median	9.766	1.054,68

Einzelhandel 2022		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in EUR
CEE	Min	3.916	12,20
	Max	58.500	150,43
	Gewichteter Durchschnitt	27.300	79,37
	Median	27.746	56,78
Weitere Länder	Min	30.000	36,67
	Max	39.471	81,07
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	61,90
	Median	34.736	58,87

<b>Sonstige 2022</b>		<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup> in EUR</b>
CEE	Min	1.790	11,12
	Max	210.319	483,99
	Gewichteter Durchschnitt	49.952	119,26
	Median	24.193	125,76
Weitere Länder	Min	7.951	40,68
	Max	196.671	1.672,75
	Gewichteter Durchschnitt	102.311	104,09
	Median	102.311	856,71
S IMMO	Min	391	0,63
	Max	287.936	599,70
	Gewichteter Durchschnitt	64.920	29,13
	Median	37.745	26,94

<b>Büro 2021</b>		<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup> in EUR</b>
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

<b>Einzelhandel 2021</b>		<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup> in EUR</b>
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

<b>Sonstige 2021</b>		<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup> in EUR</b>
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

Eine Erhöhung des Preises pro m<sup>2</sup> würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m<sup>2</sup> zu dessen Verringerung.

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

Büro	West	CEE	Weitere Länder	S IMMO	Summe
<b>Werte in TEUR</b>					
<b>Stand zum 1. Jänner 2021</b>	<b>1.132.491</b>	<b>1.701.393</b>	<b>30.180</b>	<b>0</b>	<b>2.864.064</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	-102.182	-51.984	0	0	-154.166
Veränderung Konsolidierungskreis	0	1.690	0	0	1.690
Währungsumrechnung	0	0	74	0	74
Zugänge	14.141	9.963	0	0	24.104
Abgänge	-14.449	-449	-2.900	0	-17.798
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	71.745	-8.458	736	0	64.023
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	3.146	102	300	0	3.548
Umbuchungen	63.678	-43.528	-100	0	20.050
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-8.340	0	0	-8.340
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>1.168.570</b>	<b>1.600.389</b>	<b>28.290</b>	<b>0</b>	<b>2.797.249</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2022</b>	<b>1.168.570</b>	<b>1.600.389</b>	<b>28.290</b>	<b>0</b>	<b>2.797.249</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-95.379	0	0	-95.379
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	1.517.365	1.517.365
Währungsumrechnung	0	0	-65	0	-65
Zugänge	10.987	12.077	0	0	23.064
Abgänge	-29.213	-2.501	0	0	-31.714
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-107.821	-53.062	-1.949	0	-162.832
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	6.270	6.857	0	0	13.127
Umbuchungen	196.427	-136.220	124	244.101	304.432
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>1.245.220</b>	<b>1.332.161</b>	<b>26.400</b>	<b>1.761.466</b>	<b>4.365.247</b>

Einzelhandel	West	CEE	Weitere Länder	S IMMO	Summe
<b>Werte in TEUR</b>					
<b>Stand zum 1. Jänner 2021</b>	<b>163.705</b>	<b>1.274.082</b>	<b>285.451</b>	<b>0</b>	<b>1.723.238</b>
Währungsumrechnung	0	0	34	0	34
Zugänge	2.986	8.230	122.698	0	133.914
Abgänge	0	-7.047	0	0	-7.047
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	6.476	24.770	-10.239	0	21.007
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-850	0	0	-850
Umbuchungen	-638	2.252	-145	0	1.469
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>172.529</b>	<b>1.301.437</b>	<b>397.799</b>	<b>0</b>	<b>1.871.765</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2022</b>	<b>172.529</b>	<b>1.301.437</b>	<b>397.799</b>	<b>0</b>	<b>1.871.765</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	387.922	387.922
Währungsumrechnung	0	5.235	244	0	5.479
Zugänge	2.905	329.476	78.776	0	411.157
Abgänge	-203	-5.304	0	0	-5.507
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-1.067	61.621	-2.983	0	57.571
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	389	0	0	389
Umbuchungen	-172	317	24.964	0	25.109
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>173.992</b>	<b>1.693.171</b>	<b>498.800</b>	<b>387.922</b>	<b>2.753.885</b>

Sonstige	West	CEE	Weitere Länder	S IMMO	Summe
<b>Werte in TEUR</b>					
<b>Stand zum 1. Jänner 2021</b>	<b>10.083</b>	<b>46.016</b>	<b>36.950</b>	<b>0</b>	<b>93.049</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	-10.060	0	0	0	-10.060
Währungsumrechnung	0	0	-8.628	0	-8.628
Zugänge	6	-24	573	0	555
Abgänge	0	-3.277	-2.809	0	-6.086
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-122	-428	0	-550
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-29	567	-177	0	361
Umbuchungen	0	-590	0	0	-590
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-690	0	0	-690
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>0</b>	<b>41.880</b>	<b>25.481</b>	<b>0</b>	<b>67.361</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2022</b>	<b>0</b>	<b>41.880</b>	<b>25.481</b>	<b>0</b>	<b>67.361</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	507.565	507.565
Währungsumrechnung	0	0	-2.717	0	-2.717
Zugänge	0	1.566	489	0	2.055
Abgänge	0	-1	-2.205	0	-2.206
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-6.080	-68	0	-6.148
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	0	320	0	320
Umbuchungen	0	21.834	0	0	21.834
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>0</b>	<b>59.199</b>	<b>21.300</b>	<b>507.565</b>	<b>588.064</b>

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

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Büro	1.245.220	1.168.570
Einzelhandel	173.992	172.529
<b>Summe West</b>	<b>1.419.212</b>	<b>1.341.099</b>
Büro	1.332.161	1.600.389
Einzelhandel	1.693.171	1.301.437
Sonstige	59.199	41.880
<b>Summe CEE</b>	<b>3.084.531</b>	<b>2.943.706</b>
Büro	26.400	28.290
Einzelhandel	498.800	397.799
Sonstige	21.300	25.481
<b>Summe Weitere Länder</b>	<b>546.500</b>	<b>451.570</b>
Büro	1.761.466	0
Einzelhandel	387.922	0
Sonstige	507.565	0
<b>Summe S IMMO</b>	<b>2.656.953</b>	<b>0</b>
<b>Summe (Konzernbilanzwert)</b>	<b>7.707.196</b>	<b>4.736.375</b>



### 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. Bereits kleine Änderungen aufgrund konjunktureller bzw. immobilien-spezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der IMMOFINANZ Group wesentlich beeinflussen.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2022 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen separat für die Immobilien der IMMOFINANZ und der S IMMO Gruppe:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2022 IMMOFINANZ		Mieterlöse	
Zinssatz <sup>1</sup>	Δ -10,0%	Δ 0,0%	Δ +10,0%
Δ -10,0%	-0,7%	11,5%	23,7%
Δ 0,0%	-11,0%	0,0%	11,0%
Δ +10,0%	-19,4%	-9,4%	0,5%

<sup>1</sup> Kapitalisierungszinssatz

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 10% vermindert und die Mieterlöse unverändert bleiben, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens der IMMOFINANZ um 11,5%.

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2022 S IMMO		Mieterlöse	
Zinssatz <sup>1</sup>	Δ -10,0%	Δ 0,0%	Δ +10,0%
Δ -10,0%	1,0%	11,1%	21,0%
Δ 0,0%	-10,2%	0,0%	9,9%
Δ +10,0%	-19,4%	-9,3%	0,6%

<sup>1</sup> Kapitalisierungszinssatz

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 10% vermindert und die Mieterlöse unverändert bleiben, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens der S IMMO Gruppe um 11,1%.

Die folgende Tabelle zeigt die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2021 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen der IMMOFINANZ:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2021 IMMOFINANZ		Mieterlöse	
Zinssatz <sup>1</sup>	Δ -10,0%	Δ 0,0%	Δ +10,0%
Δ -10,0%	-0,7%	11,7%	24,0%
Δ 0,0%	-11,1%	0,0%	11,1%
Δ +10,0%	-19,7%	-9,6%	0,6%

<sup>1</sup> Kapitalisierungszinssatz

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 der IMMOFINANZ Group zum 31. Dezember 2022 betrug EUR 7.707,2 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 4.736,4 Mio.), davon entfielen EUR 5.050,2 Mio. auf die IMMOFINANZ sowie EUR 2.657,0 Mio. auf die S IMMO. Der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2022 betrug EUR 2.893,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 2.924,7 Mio.) bzw. 57,3% (31. Dezember 2021: 61,7%) des Bestandsimmobilien-portfolios, der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte des Immobilienportfolios der S IMMO Gruppe zum 31. Dezember 2022 betrug EUR 1.656,6 Mio. bzw. 62,4% des Bestandsimmobilienportfolios.

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; 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 Group 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 Group verfügt über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmietelerlösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2,5% (siehe auch 3.5).

#### 4.1.5 Klimarisiken

Die IMMOFINANZ nimmt ihre Verantwortung wahr und setzte sich im abgelaufenen Jahr weiterhin intensiv mit den Klimarisiken auseinander. Die Klimakrise stellt eine Bedrohung für Unternehmen dar, sowohl auf operativer als auch auf strategischer Ebene. Die IMMOFINANZ berücksichtigt und analysiert laufend physische Risiken wie beispielsweise Stürme oder anhaltende Hitzeperioden sowie transitorische Risiken wie beispielsweise ein klimabedingter Wirtschaftswandel.

Die IMMOFINANZ stützt sich auf die vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und führte im vergangenen Jahr eine Reihe von Klimarisikoanalysen für ihre Immobilien durch. Die IMMOFINANZ nutzte die integrierte und ganzheitliche ESG-Managementplattform Blue Auditor, um physische Klimarisiken zu bewerten sowie weitere ESG-Kennzahlen zu erheben. Dabei wurden sowohl einzelne Objekte als auch das gesamte Portfolio herangezogen. Die Ergebnisse fließen zusammen mit jenen der S IMMO Gruppe in die Berechnung der EU-Taxonomie Kennzahlen der IMMOFINANZ Group ein.

Daneben ist die EU-Taxonomie-Bewertung der IMMOFINANZ Basis für die umfassende ESG-Strategie des Unternehmens, einschließlich der Pläne zur Anpassung an den Klimawandel. Durch die Kombination der Bewertung von physischen Klimarisiken und der Anfälligkeit von einzelnen Immobilien wurden projektspezifische Anpassungspläne für einen vorläufigen Zeithorizont von fünf Jahren entwickelt.

Die IMMOFINANZ kooperiert eng mit ihren Mietern, um die erkannten Klimarisiken zu bewältigen. Als Teil des gemeinsamen Engagements werden die Reduzierung der Scope-3-Emissionen, Netto-Null-Emissionen und die Umsetzung einer Green-Lease-Strategie angestrebt. Mit ihrer Netto-Null-Strategie verfolgt die IMMOFINANZ weiterhin das Ziel, bis 2040 klimaneutral zu werden. Erreicht werden soll dieses Ziel durch Maßnahmen, wie den Ausstieg aus fossilen Energieträgern, der Elektrifizierung des Portfolios sowie der Deckung des Energiebedarfs aus nachhaltigen Quellen. Darüber hinaus werden bis 2040 alle relevanten Gebäudekomponenten des Portfolios planmäßig erneuert und technologisch auf den neuesten Stand gebracht. Besonders Objekte mit hohen ESG-Standards können einen Wettbewerbsvorteil durch eine verbesserte Vermietungsleistung erzielen.

Auch 2022 wurde im Rahmen der Immobilienbewertung der IMMOFINANZ ein Fokus auf ESG-Aspekte gelegt und die letztjährige Analyse vertieft. Zahlreiche Gesichtspunkte wie beispielsweise Risiken durch den Klimawandel und Energieeffizienz der Immobilien wurden dabei ebenso beleuchtet wie der Mehrwert der Liegenschaften für die Gesellschaft. Als Ergebnis der vertiefenden Analyse wurde jede Immobilie anhand ihrer ESG-Tauglichkeit eingestuft und klassifiziert. Basierend auf Entwicklungen am Markt, die laufend von den Immobilienbewertern der IMMOFINANZ erhoben werden, wird es in Zukunft potenziell auch zu Wertauswirkungen dieser ESG-Einstufung kommen.

Die S IMMO Gruppe ist ebenso Klimarisiken ausgesetzt, die sich insbesondere auf den Immobilienbestand und dessen Bewirtschaftung auswirken können. Klimarisiken sind in diesem Zusammenhang derzeit zum einen in den im Rahmen der Immobilienbewertung verwendeten Marktparametern reflektiert, zum anderen werden diese im Investitionsprogramm der Gesellschaft berücksichtigt. Über die aktuelle Einschätzung hinaus könnten Klimarisiken die künftige Nutzbarkeit von Immobilien negativ beeinflussen und künftige, von Klimarisiken beeinflusste Regularien die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe beeinträchtigen. Klimarisiken können je nach Entwicklung die in den Bewertungen verwendeten Marktzinssätze oder Mieten verändern oder aber dazu führen, dass künftige grüne Finanzierungen wie die begebenen Green Bonds nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verfügbar sind.

## 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 in der Regel 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. Aktivierungen von Bauzinsen gemäß IAS 23 waren in der S IMMO Gruppe im Geschäftsjahr 2022 wie auch im Geschäftsjahr 2021 von untergeordneter Bedeutung.

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

Werte in TEUR	2022	2021
<b>Anfangsbestand</b>	<b>474.311</b>	<b>358.640</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.4)	0	-806
Veränderung Konsolidierungskreis	10.300	0
Währungsänderungen	-68	10
Zugänge	99.681	105.456
Abgänge	-30.343	0
Neubewertung	-9.180	33.882
Umbuchungen	-346.201	-22.871
<b>Endbestand</b>	<b>198.500</b>	<b>474.311</b>

Die Veränderung des Konsolidierungskreises betrifft in Bau befindliches Immobilienvermögen der S IMMO Gruppe. Die Zugänge betreffen vor allem Projektentwicklungen der Marke STOP SHOP in Kroatien sowie Investitionen für myhive-Standorte in Österreich, Rumänien, Deutschland und Ungarn. Die Abgänge betrafen im Geschäftsjahr 2022 ein Bürogebäude in Österreich. Das Neubewertungsergebnis wird maßgeblich durch Projektentwicklungen der Marke myhive in Rumänien, Österreich und Deutschland beeinflusst.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i. H. v. EUR -7,2 Mio. (2021: EUR -41,9 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i. H. v. EUR 356,9 Mio. (2021: EUR 66,1 Mio.).

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird in der Regel nach der Residualwertmethode bewertet. Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die Bewertung nach der Residualwertmethode. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten, am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle noch offenen Projektentwicklungskosten und kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne (Developer Profit) abgezogen werden. Die noch unrealisierten, kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne reduzieren sich mit zunehmendem Projektfortschritt. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettomieterlöse aus dem Projekt, der Kapitalisierungszinssatz – beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung – und die noch offenen Projektentwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ liegen die Kapitalisierungszinssätze zwischen 4,3% und 8,25% (2021: 6,5% und 8,35%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 2,0% und 6,0% (2021: 4,0% und 7,5%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 9,6 Mio. und EUR 110,1 Mio. (2021: EUR 9,3 Mio. und EUR 102,2 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 3,9 Mio. und EUR 78,3 Mio. (2021: EUR 5,5 Mio. und EUR 69,8 Mio.). Für die in Bau befindlichen ausgewiesenen Immobilien der S IMMO, die nur in geringem Umfang bestehen, liegen die Inputfaktoren zukünftige Nettomieterlöse und Exit Yield aufgrund des kaum fortgeschrittenen Projektstatus nicht vor.

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

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich innerhalb des in Bau befindlichen Immobilienvermögens keine Nutzungsrechte (2021: EUR 0,0 Mio.). Zum 31. Dezember 2022 wurden ebenso keine Nutzungsrechte in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert (2021: EUR 0,0 Mio.) (siehe 4.10).

### 4.3 Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels der im Geschäftsjahr 2022 zugegangenen S IMMO Gruppe und wurden im Zuge der Erstkonsolidierung zum Fair Value angesetzt. Die Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der IMMOFINANZ Group liegt. Derartige Hotels fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40, sondern sind als Sachanlagevermögen gemäß IAS 16 zu behandeln. Darüber hinaus bestehen Leasingverhältnisse gemäß IFRS 16 über Gebäude, die selbst genutzt werden. Die daraus resultierenden Nutzungsrechte werden im Posten „Selbst genutzte Immobilien“ ausgewiesen und betragen zum 31. Dezember 2022 EUR 1,2 Mio. (2021: EUR 0,0 Mio.). Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

### 4.4 Sonstige Sachanlagen

Im sonstigen Sachanlagevermögen befanden sich zum 31. Dezember 2022 Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR 0,9 Mio. (2021: EUR 1,2 Mio.)

## 4.5 Immaterielle Vermögenswerte

### 4.5.1 Zusammensetzung immaterieller Vermögenswerte

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

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Firmenwerte	19.530	23.932
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	886	188
<b>Summe</b>	<b>20.416</b>	<b>24.120</b>

### 4.5.2 Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2022	2021
<b>Anfangsbestand der Anschaffungskosten</b>	<b>283.215</b>	<b>1.015.421</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-4.337	-732.212
Währungsänderungen	-6	6
<b>Endbestand der Anschaffungskosten</b>	<b>278.872</b>	<b>283.215</b>
<b>Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen</b>	<b>-259.283</b>	<b>-991.237</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	236	732.212
Währungsänderungen	5	-5
Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich	-300	-253
<b>Endbestand der kumulierten Abschreibungen</b>	<b>-259.342</b>	<b>-259.283</b>
<b>Buchwert zum Bilanzstichtag</b>	<b>19.530</b>	<b>23.932</b>

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 <sup>2</sup>	Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Polen	Min	21.264	16,14	16,47	7,15	3,22
	Max	21.264	16,14	16,47	7,15	3,22
	Gewichteter Durchschnitt	21.264	16,14	16,47	7,15	3,22
	Median	21.264	16,14	16,47	7,15	3,22
Tschechien	Min	4.247	8,79	8,57	6,25	0,00
	Max	19.033	14,84	16,46	6,65	13,03
	Gewichteter Durchschnitt	7.039	10,09	10,09	6,30	1,63
	Median	5.493	9,38	9,17	6,25	0,00
Slowakei	Min	4.452	8,62	8,28	6,90	0,00
	Max	6.809	9,51	9,18	10,00	4,38
	Gewichteter Durchschnitt	5.875	9,20	8,72	7,93	1,46
	Median	6.366	9,46	8,71	6,90	0,00
Ungarn	Min	7.210	10,01	9,81	8,25	0,00
	Max	10.060	10,47	10,00	8,50	0,00
	Gewichteter Durchschnitt	8.635	10,24	9,91	8,38	0,00
	Median	8.635	10,24	9,91	8,38	0,00
Rumänien	Min	10.515	10,49	12,94	7,50	0,06
	Max	62.493	20,35	22,81	9,00	30,94
	Gewichteter Durchschnitt	29.041	15,63	17,74	8,15	16,04
	Median	21.127	15,84	18,78	8,00	18,17
Adriatic	Min	5.110	7,54	7,39	7,75	0,00
	Max	15.908	11,96	11,72	8,00	0,00
	Gewichteter Durchschnitt	11.116	9,36	9,18	7,92	0,00
	Median	12.332	8,59	8,42	8,00	0,00

Für die firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der fortgeführten Geschäftsbereiche ergaben die Wertminderungstests zum 31. Dezember 2022 einen Wertminderungsbedarf i. H. v. EUR 0,3 Mio. (31. Dezember 2021 EUR 0,3 Mio.).

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

## 4.6 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

### 4.6.1 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zum 31. Dezember 2022 war die Gesellschaft IPD – International Property Development, s.r.o. das einzige Gemeinschaftsunternehmen der IMMOFINANZ Group.

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

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen	61.469	0
davon Immobilienvermögen	61.300	0
Kurzfristiges Vermögen	4.639	0
Langfristige Verbindlichkeiten	36.705	0
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	31.338	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.860	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>25.543</b>	<b>0</b>
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	13.027	0
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>13.027</b>	<b>0</b>
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2022	0	0
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>0</b>	<b>-387</b>
davon Zinsaufwand	0	-215
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	0	-387
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	0	-74
Sonstige Anpassungen	0	-212
<b>Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>-286</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>99</b>
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	0	99
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	0	74
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>0</b>	<b>-288</b>
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	0	-288
<b>Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ</b>	<b>0</b>	<b>-212</b>
Sonstige Anpassungen	0	212
<b>Erhaltene Dividende</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 4.6.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

Am 27. Dezember 2022 erwarb die IMMOFINANZ 17.305.012 Aktien an der S IMMO. Gemeinsam mit den 19.499.437 bereits zuvor gehaltenen Aktien stellt dies einen Anteil an der S IMMO von 50% plus einer Aktie dar und vermittelt der IMMOFINANZ einen beherrschenden Einfluss auf die S IMMO. Aus diesem Grund wird die S IMMO ab diesem Zeitpunkt vom assoziierten Unternehmen zum vollkonsolidierten Tochterunternehmen.

Im Zuge der Übergangskonsolidierung stellt der bereits zuvor gehaltene Anteil an der S IMMO einen Teil der Anschaffungskosten der vollkonsolidierten Gesellschaft dar und ist zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. In Ermangelung von beizulegenden Zeitwerten der Stufe 1 für die Bilanzierungseinheit (Unit of Account) eines Aktienpakets, welches einen vergleichbaren Kapitalanteil repräsentiert, war eine Schätzungsmethode für die Bewertung der Anteile festzulegen. Die IFRS enthalten für derartige Bewertungsobjekte keine expliziten Regeln zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13. Das Management der IMMOFINANZ Group hat sich entschieden, die Bewertung möglichst „marktnah“ durchzuführen. Die Basis bildet dabei der an der Wiener Börse zum Stichtag 31. Dezember 2022 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.

Der Paketzuschlag wurde aus Vergleichstransaktionen (Anteilsenerwerb an europäischen Unternehmen in den Jahren 2013 bis 2022) auf der Basis von Kapitalmarktdaten ermittelt. Zum 31. Dezember 2022 betrug der Paketzuschlag für ein Aktienpaket mit maßgeblichem Einfluss 17,9%. Für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Anteils an der S IMMO zum 31. Dezember 2022 wurde dieser aus Vergleichstransaktionen ermittelte Paketzuschlag aufgrund der übernahmebedingten Situation auf 41,8% erhöht. Dies ist konkret auf das Auslaufen der Nachfrist des Übernahmeverfahrens sowie auf die Tatsache, dass die CPI Property Group dabei keine Mehrheit von mehr als 90% der Aktien erhielt und somit kein Squeeze-Out durchgeführt werden konnte, zurückzuführen. 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 beizulegende Zeitwert für das Aktienpaket setzt sich somit aus dem Börsenkurs i. H. v. EUR 12,48 pro Aktie zuzüglich des Paketzuschlags i. H. v. EUR 101,6 Mio. (EUR 5,21 pro Aktie) zusammen und beträgt EUR 344,9 Mio. (EUR 17,69 pro Aktie). Da der Buchwert der Beteiligung zum 31. Dezember 2022 EUR 537,2 Mio. betrug, führte dies zu einer Wertminderung i. H. v. EUR -192,2 Mio., die im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen enthalten ist.

Weiters wird im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen das Recycling von sonstigen Ergebnissen aus der Fremdwährungsumrechnung sowie der Veränderung der Hedge-Accounting-Rücklage i. H. v. EUR 12,9 Mio. ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 enthält den Ergebnisanteil aus der At-Equity-Bewertung der S IMMO. Dieser Ergebnisanteil beinhaltet das anteilige Periodenergebnis sowie den anteiligen im OCI erfassten Ergebnisanteil entsprechend dem Konzernabschluss der S IMMO für das Geschäftsjahr 2022. Da die At-Equity-Bewertung der S IMMO-Beteiligung im Geschäftsjahr 2021 teilweise auf Plandaten basierte, wurde darüber hinausgehend auch die Differenz zwischen dem im Vorjahr erfassten Ergebnisanteil aufgrund von Plandaten und dem Ergebnisanteil, der sich ergeben hätte, wenn bereits im Vorjahr Istdaten vorgelegen wären, erfasst.

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. Da es sich bei den assoziierten Unternehmen nicht um börsennotierte Gesellschaften handelt, erfolgt die Überprüfung anhand von qualitativen Kriterien. Zum 31. Dezember 2022 lagen keine objektiven Hinweise auf Wertminderung der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen vor.

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 des Periodenergebnisses auf die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilsenerwerbs aufgedeckt wurden, i. H. v. EUR 0,6 Mio. (2021: EUR 0,6 Mio.) sowie auf die Wertminderung. Im Segmentbericht wird dies im Segment Österreich gezeigt.



Werte in TEUR	S IMMO 31.12.2022	Sonstige 31.12.2022	Summe 31.12.2022
Langfristiges Vermögen	0	44.971	44.971
davon Immobilienvermögen	0	44.400	44.400
Kurzfristiges Vermögen	0	35.853	35.853
Langfristige Verbindlichkeiten	0	7.342	7.342
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	11.132	11.132
<b>Eigenkapital</b>	<b>0</b>	<b>62.350</b>	<b>62.350</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	0	1.008	1.008
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	0	61.342	61.342
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	0	18.694	18.694
Sonstige Anpassungen	0	4.563	4.563
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2022</b>	<b>0</b>	<b>23.257</b>	<b>23.257</b>
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2022	0	0	0
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Mieterlöse	161.169	0	161.169
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	123.931	34.633	158.564
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>285.100</b>	<b>34.633</b>	<b>319.733</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>66.922</b>	<b>15.789</b>	<b>82.711</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-7.845	1.314	-6.531
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	74.767	14.475	89.242
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	19.806	7.093	26.899
Sonstige Anpassungen	-191.652	-1	-191.653
<b>Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>-171.846</b>	<b>7.092</b>	<b>-164.754</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>55.321</b>	<b>0</b>	<b>55.321</b>
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	55.321	0	55.321
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	14.654	0	14.654
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>122.243</b>	<b>15.789</b>	<b>138.032</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-7.845	1.314	-6.531
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	130.088	14.475	144.563
<b>Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ</b>	<b>34.460</b>	<b>7.093</b>	<b>41.553</b>
Sonstige Anpassungen	-191.652	0	-191.652
<b>Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>-157.192</b>	<b>7.093</b>	<b>-150.099</b>
<b>Erhaltene Dividende</b>	<b>12.675</b>	<b>4.020</b>	<b>16.695</b>

Werte in TEUR	S IMMO	Sonstige	Summe
	31.12.2021	31.12.2021	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
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.620.393</b>	<b>7.194</b>	<b>1.627.587</b>
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
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2021</b>	<b>514.811</b>	<b>6.665</b>	<b>521.476</b>
	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
Mieterlöse	129.671	0	129.671
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	60.913	25.670	86.583
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>190.584</b>	<b>25.670</b>	<b>216.254</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>182.563</b>	<b>12.656</b>	<b>195.219</b>
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
<b>Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>134.036</b>	<b>5.762</b>	<b>139.798</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>101.680</b>	<b>0</b>	<b>101.680</b>
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
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>284.243</b>	<b>12.655</b>	<b>296.898</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	605	897	1.502
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	283.638	11.758	295.396
<b>Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ</b>	<b>75.136</b>	<b>5.762</b>	<b>80.898</b>
Sonstige Anpassungen	85.835	0	85.835
<b>Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>160.971</b>	<b>5.762</b>	<b>166.733</b>
<b>Erhaltene Dividende</b>	<b>9.750</b>	<b>3.439</b>	<b>13.189</b>

## 4.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Forderungen werden in der IMMOFINANZ Group 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	31.12.2022	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mietforderungen	44.486	43.626	222	638	25.721	25.352	295	74
Übrige	28.738	28.738	0	0	24.777	24.777	0	0
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>73.224</b>	<b>72.364</b>	<b>222</b>	<b>638</b>	<b>50.498</b>	<b>50.129</b>	<b>295</b>	<b>74</b>
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	2	2	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Liquide Mittel gesperrt	52.507	26.638	25.223	646	43.441	15.028	27.696	717
Finanzierungen	4.404	6	27	4.371	6.677	62	26	6.589
Hausverwaltung	8.723	8.354	328	41	948	689	240	19
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	6.069	6.069	0	0	2.011	2.011	0	0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	12.966	12.966	0	0	16.245	16.245	0	0
Übrige	29.514	25.960	3.219	335	26.295	23.288	2.575	432
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>114.183</b>	<b>79.993</b>	<b>28.797</b>	<b>5.393</b>	<b>95.617</b>	<b>57.323</b>	<b>30.537</b>	<b>7.757</b>
Finanzamt	21.082	21.081	1	0	22.129	22.129	0	0
Sonstige vertragliche Vermögenswerte	0	0	0	0	724	724	0	0
<b>Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen</b>	<b>21.082</b>	<b>21.081</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>22.853</b>	<b>22.853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe</b>	<b>208.491</b>	<b>173.440</b>	<b>29.020</b>	<b>6.031</b>	<b>168.968</b>	<b>130.305</b>	<b>30.832</b>	<b>7.831</b>

Der Posten „Liquide Mittel gesperrt“ umfasst im Wesentlichen an Banken verpfändete erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen und verpfändete Banksalden zur Besicherung von Immobilienfinanzierungen.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering, da die Bonität laufend überprüft wird. Darüber hinaus sind bei Vertragsabschluss vom Mieter meist eine bis fünf Monatsmieten als Kautions 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.

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden im Geschäftsjahr 2022 neben den Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch Wertberichtigungen (bzw. Wertaufholungen) von sonstigen 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 -17,3 Mio. (2021: EUR -12,2 Mio.) erfasst. Diese enthalten im Wesentlichen die Wertberichtigung der Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Russland-Portfolios (siehe 5.2). Für detailliertere Angaben zur Veränderung der Wertminderung sowie zum Ausfallrisiko siehe 7.2.2.

## 4.8 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Immobilienfondsanteile, Derivate und sonstige Wertpapiere und setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Sonstige Wertpapiere	15.335	11.885
Immobilienfondsanteile	0	1.466
Derivative Finanzinstrumente	235.983	4.031
<b>Summe</b>	<b>251.318</b>	<b>17.382</b>

Die sonstigen Wertpapiere bestehen aus Unternehmensbeteiligungen und einer Wandelschuldverschreibung. Davon sind Unternehmensbeteiligungen i. H. v. EUR 7,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 6,9 Mio.) als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und EUR 7,3 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 4,6 Mio.) als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert. Die Wandelschuldverschreibung i. H. v. EUR 0,4 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 0,4 Mio.) wird 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 nicht angewendet.

Zur Entwicklung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte siehe 7.

## 4.9 Latente Steuererstattungsansprüche und -schulden

Die latenten Steuererstattungsansprüche (aktive latente Steuern) und latenten Steuerschulden (passive latente Steuern) zum 31. Dezember 2022 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	1.906	563.163	3.249	356.963
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	23.008	77.157	20.521	24.645
<b>Summe</b>	<b>24.914</b>	<b>640.320</b>	<b>23.770</b>	<b>381.608</b>
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	14.048	28.491	17.028	16.306
<b>Summe</b>	<b>14.048</b>	<b>28.491</b>	<b>17.028</b>	<b>16.306</b>
Steuerliche Verlustvorträge	227.925	0	241.006	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	143.228	0	151.723
<b>Aktive/passive latente Steuern</b>	<b>266.887</b>	<b>812.039</b>	<b>281.804</b>	<b>549.637</b>
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-264.376	-264.376	-275.424	-275.424
<b>Saldierte aktive und passive latente Steuern</b>	<b>2.511</b>	<b>547.663</b>	<b>6.380</b>	<b>274.213</b>

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen gebildet, die zu steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen 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 Group gesteuert werden kann und in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund wurden für temporäre Differenzen i. H. v. EUR 3.066,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 1.260,7 Mio.) keine latenten Steuerschulden erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktive latente Steuern gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bestehen, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich annahmegemäß fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorträgen umkehren.

Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähigen temporären Siebentelabschreibungen im Speziellen liegen Erwartungen des Managements der IMMOFINANZ Group 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 2,6 Mio. (2021: EUR 5,8 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 2.621,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 2.529,1 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 114,8 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 182,9 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. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet. 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. Aus Praktikabilitäts- und Wesentlichkeitsgründen wurde ein Steuersatz i. H. v. rund 24% verwendet, da im Geschäftsjahr 2023 mehrere Immobilien veräußert werden.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern der IMMOFINANZ Group blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert und stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2022	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2021
Deutschland <sup>1</sup>	15,83%-32,45%	15,83%-32,45%
Österreich	24,00%	25,00%
Polen <sup>2</sup>	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%-24,00%
Weitere Länder	10,00%-25,80%	10,00%-25,80%

<sup>1</sup> Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Gewerbesteuerpflicht und vom Sitz des Unternehmens).

<sup>2</sup> Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Größe des Unternehmens).

## 4.10 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 Group liegt eine dokumentierte Veräußerungsabsicht des Managements in der Regel 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 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2021
Immobilienvermögen	510.406	9.030
Sonstige Sachanlagen	18	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	93	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.021	0
Liquide Mittel	31.946	0
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>548.484</b>	<b>9.030</b>
Finanzverbindlichkeiten	77.839	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	892	0
Rückstellungen	552	0
Latente Steuerschulden	47.963	0
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>127.246</b>	<b>0</b>

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 in dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen i. H. v. EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 0,0 Mio.) und im in Bau befindlichen Immobilienvermögen i. H. v. EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 0,0 Mio.). Die zur Veräußerung gehaltenen Finanzverbindlichkeiten enthalten Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 0,0 Mio.).

Von den zum 31. Dezember 2021 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Grundstück in Rumänien veräußert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden darüber hinaus keine weiteren Immobilien in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten umgegliedert. Die in dieser Kategorie offengelegten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten resultieren überwiegend aus der Vollkonsolidierung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der S IMMO.

Sämtliche Verkäufe bzw. Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse zur Devestition sind der Portfoliobereinigung zur strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ Group geschuldet.

## 4.11 Immobilienvorräte

Die von der IMMOFINANZ Group 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 m<sup>2</sup> 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	31.12.2022	31.12.2021
Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten	4.663	619
Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten	300	0
<b>Summe</b>	<b>4.963</b>	<b>619</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden per Saldo Wertminderungen und Wertzuschreibungen von Immobilienvorräten i. H. v. EUR 2,0 Mio. (2021: EUR 0,1 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 2021 und 2022 erfolgten keine Bauzinsenaktivierungen auf in Entwicklung befindliche Immobilienvorräte.

## 4.12 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 2022 waren liquide Mittel i. H. v. EUR 652,8 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 987,1 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus sind in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (liquide Mittel gesperrt, siehe 4.7) und EUR 31,9 Mio. an liquiden Mitteln in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten enthalten.

## 4.13 Eigenkapital

Das Grundkapital betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt EUR 138,7 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 123,3 Mio.) und ist in 138.669.711 (31. Dezember 2021: 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	2022	2021
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>123.293.795</b>	<b>123.293.795</b>
Begebung von Aktien	15.375.916	0
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>138.669.711</b>	<b>123.293.795</b>

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.

### Kapitalerhöhung aus der Wandlung der Wandelanleihe 2017–2024

Die IMMOFINANZ wurde am 3. Dezember 2021 per Stimmrechtsmitteilung gemäß § 130 Börsegesetz 2018 darüber informiert, dass die CPI Property Group (CPIPG) direkt und indirekt über eine Beteiligung von rund 21,4% am damaligen Grundkapital der IMMOFINANZAG verfügte. Damit hatte die CPIPG eine kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZAG 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.

Die Kapitalerhöhung aus den Wandlungen belief sich auf EUR 280,8 Mio., wofür 15.375.916 junge Aktien ausgegeben wurden. Aufgrund des stark reduzierten Volumens (nach den Wandlungen war ein Nominale von EUR 3,2 Mio. ausständig) kündigte die IMMOFINANZ die Wandelanleihe am 29. April 2022 gemäß den Emissionsbedingungen vorzeitig zur Rückzahlung.



### **Aktienrückkaufprogramm 2022**

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 2022 erwarb die IMMOFINANZ zwischen 20. Juni 2022 und 29. Juli 2022 insgesamt 694.557 Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 14,58 pro Aktie. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 10.126.484,94.

Das Aktienrückkaufprogramm 2022 erfolgte auf Grundlage der Ermächtigung gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, beschlossen in der Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 (erneuert durch den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung am 12. Juli 2022). Auf die rückerworbenen Aktien entfielen EUR 694.557,00 des Grundkapitals, entsprechend rund 0,5% des Grundkapitals.

Zum 31. Dezember 2022 betrug der Bestand an eigenen Aktien 695.585 Stück (31. Dezember 2021: 1.028 Stück).

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

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2022 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 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde mit dem Aktienrückkaufprogramm 2022 (siehe dazu voranstehend) teilweise ausgenutzt. Die Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2022 ermächtigte den Vorstand bis zum 18. Oktober 2027, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.325.163,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.325.163 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.865.032,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen.

Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## 4.14 Finanzverbindlichkeiten

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

Werte in TEUR	31.12.2022	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.766.246	301.312	1.724.963	739.971	1.819.580	383.635	900.931	535.014
davon besichert	2.766.128	301.194	1.724.963	739.971	1.819.454	383.509	900.931	535.014
davon nicht besichert	118	118	0	0	126	126	0	0
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	922.825	208.684	530.090	184.051	982.116	25.174	479.961	476.981
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	478.399	9.841	84.281	384.277	51.727	3.011	8.984	39.732
<b>Summe</b>	<b>4.167.470</b>	<b>519.837</b>	<b>2.339.334</b>	<b>1.308.299</b>	<b>2.853.423</b>	<b>411.820</b>	<b>1.389.876</b>	<b>1.051.727</b>

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen stellen festverzinsliche, unbesicherte nicht nachrangige Verbindlichkeiten dar. Sie beinhalten zwei von der IMMOFINANZ AG begebene Anleihen mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 424,9 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 982,8 Mio.) sowie acht erstmals einbezogene Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 545,6 Mio. Der Rückgang bei den von der IMMOFINANZ AG begebenen Anleihen ist auf das Kontrollwechselereignis infolge des mehrheitlichen Anteilserwerbs durch die CPI Property Group zurückzuführen. Dieses berechnete die Gläubiger der Unternehmensanleihen zur Ausübung eines Verkaufsrechts zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen bis zum Verkaufstag am 25. April 2022. Insgesamt dienten Inhaber der Unternehmensanleihe mit Laufzeit 2023 ein Nominale von EUR 295,7 Mio. sowie der Unternehmensanleihe mit Laufzeit 2027 ein Nominale von EUR 262,2 Mio. der IMMOFINANZ zum Rückkauf an.

Die folgende Tabelle zeigt Details zu den ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Emittentin	Nominale 31.12.2022 in TEUR	Kupon	Fälligkeit
XS1935128956	IMMOFINANZ AG	187.100	2,625%	27.01.2023
AT0000A1Z9D9	S IMMO AG	100.000	1,750%	06.02.2024
AT0000A1DBM5	S IMMO AG	15.890	3,250%	09.04.2025
AT0000A285H4	S IMMO AG	150.000	1,875%	22.05.2026
AT0000A2UVVR4	S IMMO AG	25.059	1,250%	11.01.2027
AT0000A1DVK5	S IMMO AG	34.199	3,250%	21.04.2027
XS2243564478	IMMOFINANZ AG	237.800	2,500%	15.10.2027
AT0000A2MKW4	S IMMO AG	70.450	1,750%	04.02.2028
AT0000A2AEA8	S IMMO AG	100.000	2,000%	15.10.2029
AT0000A1Z9C1	S IMMO AG	50.000	2,875%	06.02.2030

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group i. H. v. EUR 337,4 Mio., Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen in Höhe von EUR 81,4 Mio. und Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 59,6 Mio. Zum Bilanzstichtag sind Leasingverbindlichkeiten in zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten i. H. v. EUR 0,0 Mio. ausgewiesen (2021: EUR 0,0 Mio.). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 2022 EUR 6,9 Mio. (2021: EUR 4,0 Mio.).

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31. Dezember 2022	Währung	Verzinsung Fix/variabel	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert TEUR
				Begebungswährung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	0,00%	0	0	
	EUR	variabel	3,69%	2.770.357	2.770.357	
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>					<b>2.770.357</b>	<b>2.766.246</b>
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	2,27%	970.497	970.497	922.825
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						478.399
<b>Gesamtsumme</b>						<b>4.167.470</b>

31. Dezember 2021	Währung	Verzinsung Fix/variabel	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert TEUR
				Begebungswährung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	2,13%	81.981	81.981	
	EUR	variabel	1,13%	1.742.873	1.742.873	
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>					<b>1.824.854</b>	<b>1.819.580</b>
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	2,56%	0	0	982.116
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						51.727
<b>Gesamtsumme</b>						<b>2.853.423</b>

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	31.12.2022	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2021	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>75.029</b>	<b>73.438</b>	<b>1.368</b>	<b>223</b>	<b>55.556</b>	<b>54.125</b>	<b>1.431</b>	<b>0</b>
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	3.935	963	2.906	66
Hausverwaltung	3.416	3.416	0	0	2.991	2.991	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0	0	17	17	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	214	214	0	0	239	239	0	0
Kautionen und erhaltene Garantien	40.730	6.085	29.699	4.946	25.573	5.091	17.411	3.071
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	742	742	0	0	742	742	0	0
Ausbau und Renovierungen	2.755	2.564	191	0	2.127	1.932	195	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	1.820	1.820	0	0	11.248	11.248	0	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	149	21	128	0	1.887	36	1.851	0
Übrige	40.823	39.440	103	1.280	3.641	3.629	3	9
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>90.649</b>	<b>54.302</b>	<b>30.121</b>	<b>6.226</b>	<b>52.400</b>	<b>26.888</b>	<b>22.366</b>	<b>3.146</b>
Finanzamt	23.085	23.085	0	0	5.665	5.665	0	0
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	66.351	65.102	70	1.179	25.363	24.300	29	1.034
Sonstige vertragliche Verbindlichkeiten	1.499	1.155	344	0	0	0	0	0
<b>Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>90.935</b>	<b>89.342</b>	<b>414</b>	<b>1.179</b>	<b>31.028</b>	<b>29.965</b>	<b>29</b>	<b>1.034</b>
<b>Summe</b>	<b>256.613</b>	<b>217.082</b>	<b>31.903</b>	<b>7.628</b>	<b>138.984</b>	<b>110.978</b>	<b>23.826</b>	<b>4.180</b>

## 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 2022 wie folgt:

<b>Werte in TEUR</b>	<b>2022</b>
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>47.533</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	1.111
Währungsumrechnung	113
Zugänge	8.328
Auflösung	-2.053
Verbrauch	-23.684
Aufzinsung	525
Umbuchungen	284
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>32.155</b>
davon kurzfristig	13.698
davon langfristig	18.457

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i. H. v. EUR 19,0 Mio. (2021: EUR 20,4 Mio.), Rückstellungen für Fertigstellungs- und Gewährleistungen nach der Übergabe der Immobilien im Kernland Deutschland i. H. v. EUR 7,9 Mio. (2021: EUR 21,6 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 2022 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 Group unter Umständen nachteilig beeinträchtigt werden könnte.

Erstmals enthielten die Rückstellungen zum 31. Dezember 2022 die Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 676) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 435) für Mitarbeiter der S IMMO. Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurde ein Rechnungszinssatz von 3,07% bis 3,10%, erwartete Bezugssteigerungen von 2,6% sowie ein pauschaler Fluktuationsabschlag zwischen 0% und 26,0% zugrunde gelegt. Die Verpflichtung zur Bildung einer Abfertigungsrückstellung basiert auf den entsprechenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die S IMMO verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 in Österreich eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Deren Höhe ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen.

# 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	Büro	Einzelhandel	Sonstige	2022 Summe
Büroflächen	107.257	134	222	107.613
Einzelhandelsflächen	6.074	152.481	13	158.568
Sonstige Flächen	19.152	3.524	22	22.698
davon Parkplatzflächen	11.215	456	0	11.671
davon Lagerflächen	3.830	376	0	4.206
davon Hotel	1.744	0	0	1.744
davon Werbung und Telekommunikation	1.340	2.450	6	3.796
davon andere	1.023	242	16	1.281
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	5.681	5.506	104	11.291
<b>Summe</b>	<b>138.164</b>	<b>161.645</b>	<b>361</b>	<b>300.170</b>

Werte in TEUR	Büro	Einzelhandel	Sonstige	2021 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
<b>Summe</b>	<b>145.776</b>	<b>138.411</b>	<b>501</b>	<b>284.688</b>

Sämtliche Leasingverhältnisse der IMMOFINANZ Group als Leasinggeber sind als Operating-Leasing-Verhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der IMMOFINANZ Group 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 17,8 Mio. (2021: EUR 14,3 Mio.) und sind in den Mieterlösen der Assetklasse Einzelhandel enthalten. Von Mietern im Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen (Pönalen) betragen EUR 1,5 Mio. (2021: EUR 7,3 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 2022 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2022	2021
Bis 1 Jahr	338.262	228.586
Zwischen 1 und 5 Jahren	741.185	549.382
Über 5 Jahre	301.986	223.431
<b>Gesamt</b>	<b>1.381.433</b>	<b>1.001.399</b>

Da die Tabelle vereinbarte Mieterlöse darstellt, inkludiert sie auch künftige vereinbarte Mieterlöse der S IMMO Gruppe. 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 bestehende Verträge der IMMOFINANZ Group wurden die ausgewiesenen Erlöse unter Berücksichtigung von zukünftigen Indexanpassungen ermittelt. Darüber hinaus wurde für unbefristete Mietverträge der IMMOFINANZ Group 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 2022 betragen die Mieterlöse aus Grundsteuer sowie Gebäudeversicherung EUR 11,3 Mio. (2021: EUR 11,7 Mio.) und die Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen EUR 3,8 Mio. (2021: EUR 3,9 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 Group ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten betragen im Geschäftsjahr 2022 EUR 118,6 Mio. (2021: EUR 88,7 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 -126,6 Mio. (2021: EUR -94,3 Mio.) an Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden, sowie Aufwendungen aus Leerstand i. H. v. EUR -9,4 Mio. (2021: EUR -8,4 Mio.).

### 5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	2022	2021
Provisionsaufwendungen	-372	-303
Instandhaltungsaufwendungen	-21.826	-17.286
Hauseigentümergebetriebskosten	-14.709	-12.788
Immobilienmarketing	-6.382	-5.413
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.6)	-4.977	-5.716
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-3.924	-2.283
Ausbaukosten	-3.770	-4.244
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-2.406	-11.928
Sonstiger Aufwand	-1.751	-1.440
<b>Summe</b>	<b>-60.117</b>	<b>-61.401</b>

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 im Vorjahr 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.

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 Group erhielt im Geschäftsjahr 2022 sowie im Vorjahr keine Aufwandszuschüsse der öffentlichen Hand.



## 5.2 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	2022	2021
Büro	62.056	85.714
Einzelhandel	5.301	7.000
Sonstige	2.897	12.956
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>70.254</b>	<b>105.670</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-70.254	-105.670
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>5.443</b>	<b>28.593</b>
Verkaufsprovisionen	-1.114	-2.318
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.6)	-474	-348
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-561	-923
Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen	-12.945	16
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-176	-534
Sonstige Aufwendungen	-899	99
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-16.169</b>	<b>-4.008</b>
<b>Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.7)</b>	<b>15.349</b>	<b>1.125</b>
<b>Summe</b>	<b>4.623</b>	<b>25.710</b>

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 Group 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.

Die Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen betrifft die vollständige Wertberichtigung einer Kaufpreisforderung i. H. v. EUR -12,9 Mio. Diese Forderung stammte aus dem Verkauf des Russland-Portfolios im Jahr 2017 und hätte in der ersten Jahreshälfte 2022 beglichen werden sollen. Aufgrund des Kriegs in der Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation sowie deren Auswirkungen – insbesondere der in Russland auferlegten Zahlungsbeschränkungen – ist die Forderung aus Sicht des Managements voraussichtlich uneinbringlich. Die rechtlichen Optionen im Rahmen der bestehenden Verträge und deren Sicherheiten werden jedoch regelmäßig evaluiert, um die Forderung gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt einbringlich zu machen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Forderungen aus dem Verkauf des Russland-Portfolios.

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	2022	2021
<b>Verkaufserlös aus Immobilienvorräten</b>	<b>580</b>	<b>61</b>
<b>Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte</b>	<b>-512</b>	<b>-65</b>
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	0	419
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	50	61
Wertminderung von Immobilienvorräten	-2.012	0
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	-1.014	-314
Hauseigentümergebühren Immobilienvorräte	-49	0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-3.914	-12.137
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>	<b>-6.939</b>	<b>-11.971</b>
<b>Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-3.261</b>	<b>-2.809</b>
<b>Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7)</b>	<b>-10.552</b>	<b>33.681</b>
<b>Summe</b>	<b>-20.684</b>	<b>18.897</b>

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 Group führt und die IMMOFINANZ Group 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 2022 in Bezug auf den Erlösrealisierungszeitpunkt wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2022	2021
Zeitpunktbezogene Verkaufserlöse	580	61
<b>Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten</b>	<b>580</b>	<b>61</b>

Die Verteilung der Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten i. H. v. EUR 0,6 Mio. (2021: EUR 0,1 Mio.) auf die regionalen Kernmärkte der IMMOFINANZ Group ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

In den Wertminderungen von Immobilienvorräten ist im Wesentlichen die Abwertung von rückabgewickelten Wohnimmobilien in Deutschland auf den Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten erfasst (EUR 2,0 Mio.). Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i. H. v. EUR 1,9 Mio. (2021: EUR 2,4 Mio.) enthalten.

## 5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2022	2021
Weiterverrechnungen	188	37
Versicherungsvergütungen	1.461	152
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	946	885
Rückvergütung für Pönalen	183	119
Übrige	7.599	957
<b>Summe</b>	<b>10.377</b>	<b>2.150</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge entfallen weitgehend auf Erträge aus der Rückerstattung von Kosten in Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung eines Digitalisierungsprojekts i. H. v. EUR 6,5 Mio. durch die CPI Property Group.

## 5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2022	2021
Verwaltungsaufwendungen	-2.983	-227
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-19.360	-12.466
Pönalen	-155	-2.841
Steuern und Gebühren	-2.495	-1.481
Werbung	-3.689	-4.148
EDV- und Kommunikationsaufwand	-2.771	-1.819
Gutachten	-614	-693
Personalaufwand (siehe 5.6)	-25.967	-18.471
Sonstige Abschreibungen	-2.128	-1.735
Übrige	-5.916	-3.773
<b>Summe</b>	<b>-66.078</b>	<b>-47.654</b>

Der deutliche Anstieg der Verwaltungsaufwendungen ist dem Outsourcing diverser Serviceleistungen an die Servicegesellschaften der CPI Property Group und den damit verbundenen Verwaltungsgebühren zuzuschreiben. Direkt zurechenbare Verwaltungsaufwendungen werden in den operativen Funktionsbereichen erfasst. Insoweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, werden die Verwaltungsaufwendungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt. Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen EUR 3,0 Mio. auf Verwaltungsgebühren an die CPI Property Group.

Der Anstieg für Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen ist vor allem auf ein konzernweites Digitalisierungsprojekt sowie auf Aufwendungen im Zusammenhang mit Übernahmeangeboten der CPI Property Group und der S IMMO zurückzuführen.

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

Der Anstieg der Steuern und Gebühren ist im Wesentlichen auf Aufwendungen aus der Abschreibung überfälliger Umsatzsteuerforderungen in Rumänien i. H. v. EUR 1,8 Mio. zurückzuführen.

In den Sonstigen Abschreibungen sind Abschreibungen von Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 für Sachanlagevermögen i. H. v. EUR 0,6 Mio. enthalten.

Im Geschäftsjahr 2022 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, Wertberichtigungen und Abschreibungen von sonstigen Forderungen, 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 137,5.

## 5.6 Personalaufwendungen

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

Werte in TEUR	2022	2021
Gehälter	-20.438	-21.079
Soziale Aufwendungen	-12.870	-5.883
<b>Summe</b>	<b>-33.308</b>	<b>-26.962</b>

Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Personalaufwand ist vor allem auf Einmalzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Mag. Dietmar Reindl und Mag. Stefan Schönauer aus dem Vorstand am 8. Juni 2022 zurückzuführen.

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,1 Mio. (2021: EUR 0,2 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 6,9 Mio. (2021: EUR 0,3 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 5,2 Mio. (2021: EUR 4,7 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	2022	2021
Ergebnis aus Asset Management	4.977	5.716
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	474	348
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	1.890	2.427
Sonstige betriebliche Aufwendungen	25.967	18.471
<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>33.308</b>	<b>26.962</b>

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 301 Mitarbeiter (2021: 349 Mitarbeiter). Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen des Personalaufwands sind in den durchschnittlichen Mitarbeiterständen keine karenzierten Mitarbeiter sowie keine Mitarbeiter der S IMMO enthalten, da aufgrund der Vollkonsolidierung zum Jahresletzen keine Personalaufwendungen der S IMMO für das Geschäftsjahr 2022 berücksichtigt wurden.

## 5.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte setzt sich zusammen aus der Bewertung von EUR -110,5 Mio. (2021: EUR 86,2 Mio.), dem negativen Unterschiedsbetrag aus dem Erwerb der Anteile an der S IMMO AG i. H. v. EUR 214,6 Mio. (siehe Kapitel 2.3) und Firmenwertabschreibungen i. H. v. EUR -0,3 Mio. (2021: EUR -0,3 Mio.).

Im Bewertungsergebnis der Bestandsimmobilien ist eine Neubewertung des dazugehörigen Nutzungsrechts gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR -1,4 Mio. (2021: EUR -0,2 Mio.) enthalten.

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

Werte in TEUR	2022			2021		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	91.218	-201.717	-110.499	149.353	-63.184	86.169
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.125	-16.677	-10.552	63.481	-29.800	33.681
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	15.762	-413	15.349	11.450	-10.325	1.125
<b>Summe</b>	<b>113.105</b>	<b>-218.807</b>	<b>-105.702</b>	<b>224.284</b>	<b>-103.309</b>	<b>120.975</b>

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	Gemeinschafts- unternehmen	Assoziierte Un- ternehmen	Summe 2022
Anteil am Periodenergebnis	0	26.899	26.899
Sonstige Anpassung	0	-191.653	-191.653
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung und der Hedge-Accounting-Rücklage in den Gewinn oder Verlust	0	12.872	12.872
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>-151.882</b>	<b>-151.882</b>

Werte in TEUR	Gemeinschafts- unternehmen	Assoziierte Un- ternehmen	Summe 2021
Anteil am Periodenergebnis	-74	53.963	53.889
Sonstige Anpassung	-212	85.835	85.623
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung und der Hedge-Accounting-Rücklage in den Gewinn oder Verlust	392	0	392
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-73	0	-73
<b>Summe</b>	<b>33</b>	<b>139.798</b>	<b>139.831</b>

Im Geschäftsjahr 2022 ist in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen neben dem anteiligen Periodenergebnis der S IMMO i. H. v. EUR 19,8 Mio. und der Fortschreibung von Zeitwertanpassungen i. H. v. EUR 0,6 Mio., die anlässlich des Anteilerwerbs aufgedeckt wurden, auch die Wertminderung der Beteiligung aufgrund der Übergangskonsolidierung der S IMMO i. H. v. EUR -192,2 Mio. enthalten. Aufgrund der Übergangskonsolidierung wurden auch die Differenzen aus der Währungsumrechnung und der Veränderung der Hedge-Accounting-Rücklage i. H. v. EUR 12,9 Mio. in den Gewinn oder Verlust reklassifiziert. In Summe betrachtet ergibt sich somit ein Gesamteffekt aus der S IMMO i. H. v. EUR 55,6 Mio., der sich aus den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen i. H. v. EUR -159,0 Mio. sowie dem negativen Unterschiedsbetrag i. H. v. EUR 214,6 Mio. (siehe 2.3) zusammensetzt.

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.

Für zusammengefasste Finanzinformationen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 4.6.

## 5.9 Finanzergebnis

Werte in TEUR	2022	2021
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-70.334	-72.226
Für derivative Finanzinstrumente	-7.430	-8.853
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-77.764</b>	<b>-81.079</b>
Für finanzielle Forderungen AC	1.669	1.813
Für derivative Finanzinstrumente	3.891	0
<b>Summe Finanzierungsertrag</b>	<b>5.560</b>	<b>1.813</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>2.333</b>	<b>472</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-6.331	6.845
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	156.263	24.963
Ausschüttungen	798	935
Forderungszu- und -abschreibungen	-64	243
Negativzinsen auf liquide Mittel	-1.530	-3.647
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>149.136</b>	<b>29.339</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.8)</b>	<b>-151.882</b>	<b>139.831</b>
<b>Summe</b>	<b>-72.617</b>	<b>90.376</b>

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 -1,9 Mio. (2021: EUR -2,5 Mio.) enthalten. Weiters ist in dieser Position ein Ergebnis i. H. v. EUR -0,8 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 Modifikationsergebnisse i. H. v. EUR -1,5 Mio.

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten stellt hauptsächlich den Aufwand aus dem Rückkauf der Unternehmensanleihen dar, die zu 101% des Nennbetrags getilgt wurden (siehe auch Kapitel 4.14).

In den Wechselkursveränderungen sind Währungskursgewinne i. H. v. EUR 1,9 Mio. (2021: EUR 2,0 Mio.) sowie Währungskursverluste i. H. v. EUR -1,4 Mio. (2021: EUR -2,1 Mio.) aus FRS-16-Leasingverbindlichkeiten erfasst.

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

Werte in TEUR	2022	2021
Bewertungsergebnis aus Immobilienfondsanteilen	-1.154	-445
Bewertungsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	156.734	25.221
Bewertungsergebnis aus Unternehmensanteilen	705	187
Sonstiges	-22	0
<b>Summe</b>	<b>156.263</b>	<b>24.963</b>

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 4.9.

Werte in TEUR	2022	2021
<b>Laufende Ertragsteuern</b>	<b>-21.713</b>	<b>-10.487</b>
davon aus aktueller Periode	-21.886	-13.454
davon aus vergangenen Perioden	173	2.967
<b>Latente Ertragsteuern</b>	<b>-22.016</b>	<b>-30.007</b>
davon aus aktueller Periode	-25.868	-32.379
davon aus Steuersatzänderungen	3.180	385
davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	672	1.987
<b>Summe</b>	<b>-43.729</b>	<b>-40.494</b>

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

Werte in TEUR	2022		2021	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>185.698</b>		<b>386.331</b>	
<b>Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%</b>	<b>-46.425</b>	<b>25,0%</b>	<b>-96.583</b>	<b>25,0%</b>
Auswirkung abweichender Steuersätze	-17.398	9,4%	98.823	-25,6%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	3.132	-1,7%	390	-0,1%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	54.916	-29,6%	-41	0,0%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz aktiver latenter Steuern	-7.114	3,8%	29.071	-7,5%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-8.799	4,7%	-1.592	0,4%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	1.883	-1,0%	-2.944	0,8%
Aperiodische Effekte	-221	0,1%	-1.271	0,3%
Auswirkungen latenter Steuern aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-29.910	16,1%	-60.363	15,6%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	6.207	-3,3%	-5.984	1,5%
<b>Effektivsteuerbelastung</b>	<b>-43.729</b>	<b>23,5%</b>	<b>-40.494</b>	<b>10,5%</b>

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 4.9).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen sowie steuerlich nicht abzugsfähigen Managementgehältern.

Im Geschäftsjahr 2004/05 haben sich die österreichischen Unternehmen der IMMOFINANZ zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Als Gruppenträgerin fungiert die IMMOFINANZ AG. 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.

In der S IMMO Gruppe besteht ebenso eine Unternehmungsgruppe gemäß § 9 KStG.

## 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.

	2022	2021
<b>Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)</b>	<b>136.866.509</b>	<b>123.293.525</b>
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	0	13.776.360
<b>Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)</b>	<b>136.866.509</b>	<b>137.069.885</b>
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	142.601.000,00	347.051.000,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	0,00	7.836.000,00
<b>Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)</b>	<b>142.601.000,00</b>	<b>354.887.000,00</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,04</b>	<b>2,81</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,04</b>	<b>2,59</b>

Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich keine Verwässerungseffekte durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der Wandelanleihe 2017–2024. 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 2022 eigene Aktien im Ausmaß von 695.585 Stück (31. Dezember 2021: 1.028 Stück) zu berücksichtigen.



## 6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung der IMMOFINANZ Group 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	31.12.2022	31.12.2021
Liquide Mittel (siehe 4.12)	652.750	987.146
Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.10)	31.946	0
<b>Liquide Mittel</b>	<b>684.696</b>	<b>987.146</b>

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 241,6 Mio. besteht aus EUR 175,6 Mio. an gezahlten Zahlungsmitteln und EUR 151,1 Mio. an abgelösten Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer. Darüber hinaus sind durch den Erwerb der Anteile an der S IMMO Zahlungsmittel i. H. v. EUR 417,2 Mio. zugeflossen, denen kein geleisteter Kaufpreis gegenübersteht. Die Kaufpreisverbindlichkeit wurde bis spätestens März 2028 gestundet, entsprechende Zinsen und Zahlungen an die CPI Property Group werden demnach erst in den folgenden Geschäftsjahren in der Geldflussrechnung aus Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2022	2021
Immobilienvermögen	2.745.551	118.459
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	585.670	4.063
Finanzverbindlichkeiten	-1.368.499	-15.219
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-2.203.228	-4.497
Rückstellungen	-1.111	-272
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>-241.617</b>	<b>102.534</b>

Die Überleitung der finanziellen Verbindlichkeiten, Derivate und des Eigenkapitals vom 1. Jänner 2022 auf 31. Dezember 2022 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
<b>Bilanz zum 1.1.2022</b>	<b>283.216</b>	<b>1.819.580</b>	<b>982.116</b>	<b>51.727</b>
<b>Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>				
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel	0	565.068		
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel	0	-361.464	-557.900	-6.263
Derivate				
Gezahlte Zinsen	-108	-33.362	-24.016	
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe				
Ausschüttung/Dividende				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.308</b>	<b>170.241</b>	<b>-581.916</b>	<b>-6.263</b>
<b>Veränderungen aus dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen</b>		<b>-49.220</b>		<b>0</b>
<b>Veränderung aufgrund der Übernahme der Beherrschung von Tochterunternehmen</b>		<b>789.658</b>	<b>497.442</b>	<b>87.794</b>
<b>Auswirkungen von Wechselkursänderungen</b>		<b>-83</b>		<b>-522</b>
<b>Änderungen des beizulegenden Zeitwertes</b>				
<b>Sonstige Änderungen bezogen auf finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>-279.908</b>	<b>36.069</b>	<b>25.183</b>	<b>345.664</b>
<b>Sonstige Änderungen bezogen auf Eigenkapital</b>				
<b>Bilanz zum 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>2.766.246</b>	<b>922.825</b>	<b>478.399</b>

Derivate		Eigenkapital						
Derivate Vermögens- werte	Derivate Verbindlich- keiten	Grundkapital/ Kapitalrück- lagen	Eigene Aktien	Kumuliertes übriges Eigenkapital	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamt	
-4.031	3.935	4.689.003	-23	-190.119	-1.115.317	-32.926	6.487.161	
							565.068	
							-925.627	
							-3.200	
2.910	-8.050						-5.140	
							-57.487	
					-5.032	4.832	-200	
			-10.126				-10.126	
2.910	-8.050	0	-10.126	0	-5.032	4.832	-436.713	
							-50.986	
				-1.766				
-78.257	-1	280.847					1.577.483	
							-294	
-137.107	-19.627			311			-156.734	
-19.498	23.744						131.252	
		-5.530	0	5.374	142.601	979.423	1.121.868	
-235.983	0	4.964.320	-10.149	-186.200	-977.748	951.329	8.673.039	

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente der IMMOFINANZ Group 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 Group 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
Werte in TEUR	Eigenkapital- instrumente	Verpflichtend	AC	Barreserve	Non-FI	31.12.2022	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	73.224	0	0	73.224	73.224
Finanzierungsforderungen	0	0	4.406	0	0	4.406	4.406
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	109.779	0	21.082	130.861	130.861
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>187.409</b>	<b>0</b>	<b>21.082</b>	<b>208.491</b>	<b>208.491</b>
Derivate	0	235.983	0	0	0	235.983	235.983
Übrige andere Finanzinstrumente	7.328	8.007	0	0	0	15.335	15.335
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>7.328</b>	<b>243.990</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>251.318</b>	<b>251.318</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>652.750</b>	<b>0</b>	<b>652.750</b>	<b>652.750</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>7.328</b>	<b>243.990</b>	<b>187.409</b>	<b>652.750</b>	<b>21.082</b>	<b>1.112.559</b>	<b>1.112.559</b>

Passiva	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Werte in TEUR	Verpflichtend	AC	Non-FI	31.12.2022	31.12.2022
Anleihen	0	922.825	0	922.825	878.041
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	2.766.246	0	2.766.246	2.751.666
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	478.399	0	478.399	456.013
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>4.167.470</b>	<b>0</b>	<b>4.167.470</b>	<b>4.085.720</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	75.029	0	75.029	75.029
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	90.649	90.935	181.584	181.584
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>165.678</b>	<b>90.935</b>	<b>256.613</b>	<b>256.613</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>0</b>	<b>4.333.148</b>	<b>90.935</b>	<b>4.424.083</b>	<b>4.342.333</b>

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
Werte in TEUR	Eigenkapital- instrumente	Verpflichtend	AC	Barreserve	Non-FI	31.12.2021	31.12.2021
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
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146.115</b>	<b>0</b>	<b>22.853</b>	<b>168.968</b>	<b>168.968</b>
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
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>4.564</b>	<b>12.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.382</b>	<b>17.382</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>987.146</b>	<b>0</b>	<b>987.146</b>	<b>987.146</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.564</b>	<b>12.818</b>	<b>146.115</b>	<b>987.146</b>	<b>22.853</b>	<b>1.173.496</b>	<b>1.173.496</b>

Passiva Werte in TEUR	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Verpflichtend	AC	Non-FI	31.12.2021	31.12.2021
<b>Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen</b>	<b>0</b>	<b>283.216</b>	<b>0</b>	<b>283.216</b>	<b>296.711</b>
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
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>2.853.423</b>	<b>0</b>	<b>2.853.423</b>	<b>2.876.476</b>
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
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.935</b>	<b>104.021</b>	<b>31.028</b>	<b>138.984</b>	<b>138.984</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.935</b>	<b>3.240.660</b>	<b>31.028</b>	<b>3.275.623</b>	<b>3.312.171</b>

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 2022 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten des fortgeführten Geschäftsbereichs ergeben.

Diskontierungssätze ab	Min	2022 Max
1.1.2023	4,594%	8,176%
1.1.2024	4,044%	7,626%
1.1.2025	4,244%	7,826%
1.1.2026	4,196%	7,778%
1.1.2027	4,179%	7,761%
1.1.2028	4,158%	7,740%
1.1.2029	4,152%	7,734%
1.1.2030	4,157%	7,739%
1.1.2031	4,171%	7,753%
1.1.2032	4,189%	7,771%
1.1.2033	4,201%	7,783%
1.1.2034	4,207%	7,789%

Der beizulegende Zeitwert für die Anleihen ergibt sich aus dem Börsenkurs oder dem Barwert der künftigen Zinszahlungen im Fall von nicht aktiven Märkten, jener der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht im Fall von Finanzierungsverbindlichkeiten dem Barwert, sonst 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	31.12.2022
				Nettogewinn/-verlust
FVOCI	-2.537	0	0	-2.537
davon designiert und im sonstigen Ergebnis erfasst	-2.537	0	0	-2.537
FA-FVPL	156.263	0	797	157.060
davon verpflichtend	156.263	0	797	157.060
FL-AC	0	-5.580	-750	-6.330

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

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 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

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	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2022
				Gesamt
<b>Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Übrige andere Finanzinstrumente	-	-	7.328	7.328
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Derivate	-	-	235.983	235.983
Übrige andere Finanzinstrumente	7.618	-	389	8.007

Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2021
				Gesamt
<b>Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Übrige andere Finanzinstrumente	-	-	4.972	4.972
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Immobilienfondsanteile	-	-	1.466	1.466
Derivate	-	-	4.031	4.031
Übrige andere Finanzinstrumente	6.913	-	-	6.913
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Derivate	-	-	3.935	3.935

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Anfangsbestand</b>	<b>1.466</b>	<b>1.911</b>	<b>96</b>	<b>-29.178</b>	<b>4.972</b>	<b>3.979</b>	<b>6.534</b>	<b>-23.288</b>
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-1.154	-445	156.734	25.221	-21	-92	155.559	24.684
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	0	0	0	-2.537	-415	-2.537	-415
Zugänge	0	0	92.954	-226	5.303	1.500	98.257	1.274
Abgänge	-312	0	-13.801	4.279	0	0	-14.113	4.279
<b>Endbestand</b>	<b>0</b>	<b>1.466</b>	<b>235.983</b>	<b>96</b>	<b>7.717</b>	<b>4.972</b>	<b>243.700</b>	<b>6.534</b>

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i. H. v. EUR 155,6 Mio. (2021: EUR 24,7 Mio.), die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, betreffen EUR 149,2 Mio. (2021: EUR 23,5 Mio.) Finanzinstrumente, die am Ende des Geschäftsjahres 2022 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	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,00% bis 4,00%
3	Übrige andere Finanzinstrumente	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Cashflows	Diskontierungszinssatz: 16,44% bis 16,70%

Die IMMOFINANZ Group 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 Group dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ Group kontrahiert mit über fünfzehn 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 Group dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ Group 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 denen die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet wird. In die Ermittlung der Kreditmargen fließen Informationen aus unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets sowie indikative Kreditmargenangebote von Banken unter Berücksichtigung der jeweiligen Länder und Assetklassen ein. 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 Group 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.

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. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, die diese im Fall einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- Hypotheken auf Grundstücke und Immobilien
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- Verpfändung von Forderungen (aus Mietverträgen, Versicherungsverträgen, Property-Management-Verträgen usw.)
- Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- Wechsel
- Anteile an Tochterunternehmen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Immobilie) vereinbart und sind vom Volumen, der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Für Fremdfinanzierungen i. H. v. EUR 2.899,3 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 1.744,5 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 6.257,2 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 3.414,3 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 72,3 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 260,5 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten betragen EUR 30,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 80,3 Mio.).

Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ Group dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 50 Fällen (31. Dezember 2021: 28 Fälle) die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung. Die Verfügungsbeschränkung endet entweder durch Tilgung der zugehörigen Finanzverbindlichkeit oder durch Beibringung anderer Sicherheiten.

Im Geschäftsjahr 2022 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die IMMOFINANZ Group Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i. H. v. EUR 12,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 46,1 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 Vorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisationen wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Die IMMOFINANZ Group 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 Group 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 Group arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ Group 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. 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 Group nach folgenden Klassen von Finanzinstrumenten eingeteilt:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Finanzierungsforderungen
- Kredite und sonstige Forderungen

Im Folgenden werden eine zusammenfassende Darstellung der zum Bilanzstichtag für die jeweiligen Forderungskategorien bestehenden Bruttoforderungen, die gebuchten Wertminderungen und die sich daraus ergebenden Nettoforderungen, eine Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand zum Endbestand der Wertberichtigungsbeträge sowie erklärende Erläuterungen zur Bildung der Wertberichtigungen für jede der drei Forderungsklassen gegeben.

Werte in TEUR	2022			2021		
	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	88.075	-14.851	73.224	63.746	-13.248	50.498
Finanzierungsforderungen	8.241	-3.835	4.406	10.512	-3.835	6.677
Kredite und sonstige Forderungen	123.404	-13.625	109.779	91.524	-2.584	88.940
<b>Summe</b>	<b>219.720</b>	<b>-32.311</b>	<b>187.409</b>	<b>165.782</b>	<b>-19.667</b>	<b>146.115</b>

### Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	2022	2021
<b>Anfangsbestand</b>	<b>-13.248</b>	<b>-15.770</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.4)	0	533
Währungsänderungen	52	28
Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen	-3.669	0
Ausbuchung	5.776	15.773
Neubewertung	-3.753	-12.350
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	-9	-1.462
<b>Endbestand</b>	<b>-14.851</b>	<b>-13.248</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der IMMOFINANZ Group 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.

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 0,9 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 7,0 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 2022 dargestellt sowie die durchschnittliche Wertminderung in Prozent in Relation zur durchschnittlichen Überfälligkeitsdauer für die Stichtage 31. Dezember 2018, 2019 und 2021 (2020 wurde aufgrund der Verzerrungen durch die Covid-19-Pandemie nicht in den Vergleichswert einbezogen):

Werte in TEUR	Bruttoforderung	Wertminderung	Wertminderung in %	Wertminderung in % Durchschnitt Vorjahre
Nicht fällig bis 90 Tage überfällig	70.536	-1.908	2,71%	3,85%
91-365 Tage überfällig	4.633	-2.582	55,72%	58,37%
Über 365 Tage überfällig	12.906	-10.361	80,27%	97,12%
<b>Endbestand</b>	<b>88.076</b>	<b>-14.851</b>		

### Wertberichtigung für Finanzierungsforderungen

Werte in TEUR	2022	2021
<b>Anfangsbestand</b>	<b>-3.835</b>	<b>-9.611</b>
Neubewertung	0	2
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	0	5.774
<b>Endbestand</b>	<b>-3.835</b>	<b>-3.835</b>

Die 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 dargestellte Wertberichtigung betrifft ausschließlich eine bereits zu 100% wertberichtigte Forderung.

### Wertberichtigungen für Kredite und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	2022			2021		
	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
<b>Anfangsbestand</b>	<b>-11</b>	<b>-2.573</b>	<b>-2.584</b>	<b>-97</b>	<b>-3.506</b>	<b>-3.603</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.4)	0	0	0	0	1	1
Währungsänderungen	0	13	13	0	4	4
Ausbuchung	0	2.867	2.867	0	935	935
Neubewertung	-30	-13.891	-13.921	86	-5	81
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	0	0	0	0	-2	-2
<b>Endbestand</b>	<b>-41</b>	<b>-13.584</b>	<b>-13.625</b>	<b>-11</b>	<b>-2.573</b>	<b>-2.584</b>

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 sorgfältige Planung mit regelmäßigen 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 Group 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 Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse des fortgeführten Geschäftsbereichs. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen sowie die Nettozahlungen aus Derivaten enthalten. Aufgrund der stark positiven Entwicklung der Marktwerte der Derivate während des Geschäftsjahres bestanden zum 31. Dezember 2022 keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2022
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	209.114	622.328	229.995	1.061.437	922.825
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	447.142	2.071.041	792.194	3.310.377	2.766.246
Übrige	161.730	205.991	502.307	870.028	644.077
<b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>817.986</b>	<b>2.899.360</b>	<b>1.524.496</b>	<b>5.241.842</b>	<b>4.333.148</b>
<b>Summe</b>	<b>817.986</b>	<b>2.899.360</b>	<b>1.524.496</b>	<b>5.241.842</b>	<b>4.333.148</b>

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
<b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>822.756</b>	<b>1.547.351</b>	<b>1.239.752</b>	<b>3.609.859</b>	<b>3.240.660</b>
Derivative Finanzinstrumente	4.143	1.900	576	6.619	3.935
<b>Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4.143</b>	<b>1.900</b>	<b>576</b>	<b>6.619</b>	<b>3.935</b>
<b>Summe</b>	<b>826.899</b>	<b>1.549.251</b>	<b>1.240.328</b>	<b>3.616.478</b>	<b>3.244.595</b>

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u. a. Verbindlichkeiten gegenüber der CPI Property Group, Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kauttionen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der IMMOFINANZ Group sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

#### 7.2.4 Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group 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 2022 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 Group zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert; Hedge Accounting im Sinne von IFRS 9 wird nicht angewandt. 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	31.12.2022	31.12.2021
EUR	552.806	813.325
PLN	33.186	76.864
RON	32.956	41.150
HUF	17.790	14.203
CZK	6.578	8.738
RSD	5.328	12.553
Sonstige	4.106	20.313
<b>Summe</b>	<b>652.750</b>	<b>987.146</b>

### 7.2.5 Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group 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 Group 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 stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.063.776	1.399.039
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	3.103.694	1.737.600
<b>Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.167.470</b>	<b>3.136.639</b>

Von den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten ist ein Nominale i. H. v. EUR 2.561,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 1.394,0 Mio.) durch Zinsswaps abgesichert, wodurch aus dem Gesamtzinseffekt von Finanzverbindlichkeit und Derivat eine fixe Verzinsung resultiert. Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale i. H. v. EUR 139,9 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 0,0 Mio.) sind durch Caps abgesichert.

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

	Typ	Referenzwert 31.12.2022 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR <sup>1</sup>	Fälligkeit
Zinssatz kleiner oder gleich 0,00%	Zins-Swap	48.646	3.532	2025
	Zins-Swap	260.379	28.524	2026
	Zins-Swap	177.258	21.558	2027
	Zins-Swap	203.248	29.514	2028
	Zins-Swap	21.850	4.420	2030
<b>Anzahl der Derivate: 24</b>		<b>711.381</b>	<b>87.548</b>	
Zinssatz größer 0,00% bis 1,00%	Zins-Swap	34.043	563	2023
	Zins-Swap	230.850	14.426	2025
	Zins-Swap	138.325	10.828	2026
	Zins-Swap	37.022	3.234	2027
	Zins-Swap	161.284	21.564	2028
	Zins-Swap	55.437	6.769	2029
	Zins-Swap	35.576	4.931	2030
	Zins-Swap	11.475	2.129	2031
	Zins-Swap	116.400	24.229	2034
<b>Anzahl der Derivate: 27</b>		<b>820.412</b>	<b>88.673</b>	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-Swap	45.000	415	2023
	Zins-Swap	10.000	419	2024
	Zins-Swap	85.000	4.104	2025
	Zins-Swap	10.000	666	2026
	Zins-Swap	541.865	26.283	2027
	Zins-Swap	74.293	7.512	2028
	Zins-Swap	54.175	4.116	2029
	Zins-Swap	108.931	6.707	2032
	Zins-Swap	100.000	9.493	2033
<b>Anzahl der Derivate: 45</b>		<b>1.029.264</b>	<b>59.715</b>	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-CAP	75.000	276	2023
	Zins-CAP	30.000	463	2024
	Zins-CAP	25.000	565	2025
	Zins-CAP	9.931	298	2026
<b>Anzahl der Derivate: 7</b>		<b>139.931</b>	<b>1.602</b>	
<b>Summe der Derivate: 103<sup>2</sup></b>		<b>2.700.988</b>	<b>237.538</b>	

<sup>1</sup> Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

<sup>2</sup> Zum Bilanzstichtag weisen alle Derivate einen positiven 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. Es wird ein Anstieg bzw. ein Fallen des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basis-



punkte angenommen. Die beizulegenden Zeitwerte sind exklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt. Für das Vorjahr wurde aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus keine Sensitivitätsanalyse für fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivität der Derivate	31.12.2022	Zinssatz	
		Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Werte in TEUR			
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	241.190	287.502	333.000
Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung	241.190	192.030	142.099

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

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 2022 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren bzw. niedrigeren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter konstant bleiben. Für das Vorjahr wurde aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus keine Sensitivitätsanalyse für fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivität des Zinsaufwands	2022	Zinssatz	
		Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Werte in TEUR			
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	77.764	81.065	84.365
Zinsaufwand bei Zinssenkung	77.764	74.465	71.165

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

Da der Großteil der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group 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), zinssensitiv 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 Group 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 IMMOFINANZ AG ausgeschüttet werden sollen.

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten und um eigene Aktien bereinigtes Eigenkapital i. H. v. EUR 7.945 Mio. Die IMMOFINANZ Group wird ihre Kapitalstruktur weiter optimieren, indem sie neue Finanzierungen aufnimmt, alte Finanzierungen beendet oder prolongiert bzw. restrukturiert. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ inklusive Derivate zur Zinsabsicherung beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 2,6% (2021: 1,9%).

Der Vorstand überwacht mithilfe der LTV Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Die LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und dem Wert des Immobilienportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Immobilien. Zum 31. Dezember 2022 betrug die LTV-Ratio 40,7% (31. Dezember 2021: 36,7%).

Der Verschuldungsgrad (besichert und unbesichert) stellt wie der Zinsdeckungsgrad zudem eine Mindestkapitalanforderung externer Stakeholder dar. 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 Group 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 85,9 Mio. war zum 31. Dezember 2022 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 2022 drei Sachverhalte in Österreich, Deutschland und Polen. Die IMMOFINANZ Group 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 11,3 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 11,5 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	2022	2021
Offene Baukosten	40.241	61.181
Instandhaltungsbestellungen	3.833	6.749
Vertragliche Verpflichtungen zur Errichtung von Wohnimmobilien	0	808
Vertragliche Verpflichtungen zur Errichtung oder Erwerb von Immobilienvermögen	18.929	0
<b>Summe</b>	<b>63.003</b>	<b>68.738</b>

In der Position „Vertragliche Verpflichtungen zur Errichtung oder Erwerb von Immobilienvermögen“ sind EUR 18,9 Mio. der S IMMO Gruppe enthalten.

### 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 beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss auf die IMMOFINANZ Group verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG und der CPI Property Group sowie deren nahe Familienangehörige. Als nahestehendes Unternehmen wird auch die CPI Property Group als Mehrheitseigentümer verstanden.

Soweit Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 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 2022 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.

Folgende Transaktionen wurden im Geschäftsjahr 2022 mit der CPI Property Group getätigt:

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>Beziehungen mit der CPI Property Group</b>		
Forderungen	13.063	0
Verbindlichkeiten	342.871	0
<b>Werte in TEUR</b>		
<b>2022</b>		
<b>2021</b>		
<b>Beziehungen mit der CPI Property Group</b>		
Sonstige Erträge	6.577	0
Sonstige Aufwendungen	-5.452	0
Zinsaufwendungen	-190	0

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2022 zwei Transaktionen mit der CPI Property Group abgeschlossen. Einerseits erfolgte der Ankauf eines voll vermieteten Portfolios mit 53 Immobilien in Tschechien, Polen, der Slowakei und Ungarn. Der Kaufpreis betrug EUR 322,2 Mio. (siehe 4.1.1). Andererseits erfolgte der Erwerb der Anteile an der S IMMO, siehe hierfür Kapitel 2.3.

### 7.4.1 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>Beziehungen mit assoziierten Unternehmen</b>		
Forderungen	2	0
Verbindlichkeiten	214	239
<b>Werte in TEUR</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Sonstige Erträge	0	36
Forderungswertberichtigungen/Wertaufholungen	0	5.776
davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	0	-212
<b>Beziehungen mit assoziierten Unternehmen</b>		
Sonstige Erträge	800	687
Sonstige Aufwendungen	-2.895	-2.544

Die Transaktionen mit Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen von Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen der IMMOFINANZ Group 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

**Radka Doehring** – Vorstandsvorsitzende seit 1. Mai 2022

**Dietmar Reindl** – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung, bis 8. Juni 2022

**Stefan Schönauer** – Mitglied des Vorstands, Finanzen, bis 8. Juni 2022

#### 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

**Stefan Guetter** – Mitglied von 19. Oktober 2021 bis 15. Juli 2022

**Martin Matula** – Mitglied seit 16. Juli 2022

#### Vom Betriebsrat entsandte Mitglieder des Aufsichtsrats

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

**Philipp Amadeus Obermair** – Mitglied

**Rita Macskasi-Temesvary** – Mitglied von 19. Oktober 2021 bis 31. März 2022

**Werner Ertelthalner** – Mitglied

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

Werte in TEUR	2022			2021		
	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	230	2.035	2.265	252	2.047	2.299
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	175	175	-	228	228
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	6.097	6.097	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>230</b>	<b>8.307</b>	<b>8.537</b>	<b>252</b>	<b>2.275</b>	<b>2.527</b>

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 150 Aktien (31. Dezember 2021: 73.065 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 2022 angefallenen Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 440,7 (2021: TEUR 470,1) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 95,3 (2021: TEUR 64,9) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit EUR 0,0 (2021: TEUR 7,0) auf Steuerberatung und mit EUR 0,0 (2021: TEUR 6,7) auf sonstige Leistungen.

## 7.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem 31. Dezember 2022 haben sich die Veränderungen in der Zinslandschaft und der Inflationserwartungen weiter verändert. Die Auswirkungen dieser laufenden Veränderungen auf die Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ Group und insbesondere auf die künftige Bewertung von Immobilien sind derzeit nicht abschließend abschätzbar.

Die IMMOFINANZ Group zahlte ihre am 27. Jänner 2023 fällige 2,625%-Unternehmensanleihe vollständig aus bestehenden Barmitteln zurück. Der zurückgezahlte Betrag belief sich auf EUR 187,1 Mio. und entsprach dem ausstehenden Nominale der Anleihe 2023 nach einem Kontrollwechselereignis, das zur Rückzahlung von EUR 295,7 Mio. im April 2022 geführt hat.

Am 24. Februar unterzeichnete die IMMOFINANZ Group eine Absichtserklärung über den Verkauf mehrerer Büroimmobilien am Standort Wienerberg an die S IMMO, an der sie 50% plus 1 Aktie hält. Es handelt sich um sechs Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 128.000 m<sup>2</sup> sowie einer Projektentwicklung mit rund 20.000 m<sup>2</sup> Fläche, die im Sommer 2023 fertiggestellt wird. Das Transaktionsvolumen umfasst vorläufig EUR 411,0 Mio. Das Closing des Erwerbs der Gebäude wird für den Jahresverlauf 2023 erwartet und wird voraussichtlich in mehreren Tranchen stattfinden. Die Transaktion stellt eine Transaktion innerhalb der IMMOFINANZ Gruppe dar. Der Erlös wird zur Rückzahlung von Verbindlichkeiten verwendet.

Am 21. März 2022 hat die IMMOFINANZAG ihr langfristiges S&P Emittentenrating „BBB-“ in Fremd- und Lokalwährung wegen der Integration in die CPI Property Group und damit einhergehenden Effizienzgründen zurückgezogen. Damit wurde ebenso das Rating der Unternehmensanleihen aufgehoben.

Die S IMMO Gruppe hat kurz vor Redaktionsschluss ein, zum 31. Dezember 2022 zur Veräußerung gehaltenes Portfolio in Berlin, bestehend aus rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit über 100.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, verkauft. Marktbedingt kam es zu einem Abschlag auf die zum 31. Dezember 2022 bilanzierten Immobilienwerte von EUR 16,5 Mio.

## 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 Group. 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 Group 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	2022	Anteil am Kapital	2021
				Konsolidierungs- methode		Konsolidierungs- methode
"Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
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
AKIM Beteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
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	100,00%	V
Arena Corner Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
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
Átrium Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Bank-garázs Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
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
BC 99 Office Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
Berceni Estate Srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG	AT	Wien	23,60%	E-AS	0,00%	n. a.
Blitz 21-67 GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
BUDA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
BudaPart Auratus Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
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
Cadca Property Development, s.r.o.	SK	Ružomberok	100,00%	V	0,00%	n. a.
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CEE Beteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
CEE CZ Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
CEE Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	HU	Budapest	89,90%	V	0,00%	n. a.
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
CEE Property-Invest Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
CENTER INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
City Center Irodaház Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.

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

Unternehmen	Land	Sitz	2022		2021	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
City Market Dunakeszi Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
City Market Soroksár Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
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	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retail Portfolio II, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Retails ONE, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Retails ROSA, s.r.o.	SK	Ružomberok	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Retails THREE, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Retails TWO, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Daply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%	n. a.
Duna Szálloda Zrt.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
DUS Plaza GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
EHL Gewerbeimmobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Bewertung GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Management GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Wohnen GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Elona Projekt d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Essence Garden Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
EUREDES Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
EUROCENTER d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n. a.
EXPO BUSINESS PARK S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%	n. a.
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
GALVÁNIHO 2, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	0,00%	n. a.
GALVÁNIHO 4, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	0,00%	n. a.
Galvánho Business Centrum, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	0,00%	n. a.
Gateway Office Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
GD-BREG d.o.o.	HR	Zagreb	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Geiselbergstraße 30-32 Immobilienbewirtschaftungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ZEHN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
German Property Invest Immobilien GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
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
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	90,00%	V
HDC IMOB Investitii 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	2022		2021	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ikaruspark GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
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 Float GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse 14/Rosagasse 30 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Viriotgasse 4 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Baneasa Airport Tower srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	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	0,00%	Liquidiert	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 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 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 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 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	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz Services and Management d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services d.o.o. Beograd-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
IPD – International Property Development, s. r. o.	SK	Bratislava	51,00%	E-GU	0,00%	n. a.

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

Unternehmen	Land	Sitz	2022		2021	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Komárno Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	0,00%	n. a.
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	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Levice Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	0,00%	n. a.
Lützw-Center GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	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
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
Maros utca Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
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
Michalovce Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	0,00%	n. a.
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
Nagymező Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
Nergal Immobilienverwertungs GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
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
Nusku Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
Nutu Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
OC Spektrum, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
OIY Czech, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Palmovka Offices s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	AT	Wien	89,84%	V	0,00%	n. a.
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Polus a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Floresti Cluj	100,00%	V	100,00%	V
Považská Bystrica Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	0,00%	n. a.
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Prievidza Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	0,00%	n. a.
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
QBC Management und Beteiligungen GmbH	AT	Wien	35,00%	E-AS	0,00%	n. a.
QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG	AT	Wien	35,00%	E-AS	0,00%	n. a.
Radom Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	0,00%	n. a.
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
REGA Property Invest s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
Rembertów Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	0,00%	n. a.
Retail Park Four d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
Rezydentim s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO APM Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
S IMMO APM ROMANIA S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Berlin Finance GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.

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

Unternehmen	Land	Sitz	2022		2021	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
S IMMO Berlin I GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Berlin II GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Berlin III GmbH	DE	Berlin	83,61%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Berlin IV GmbH	DE	Berlin	83,61%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Berlin V GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Beteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Croatia d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Germany GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Group Finance GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
S Immo Immobilien Investitions GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Acht GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0	n. a.
S IMMO Property Eins GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Fünf GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Invest GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Sechs GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Sieben GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Vier GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Berlin VI GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Elf GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Neun GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Zehn GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
S IMMO Property Zwölf GmbH	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
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
Savska 32 d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n. a.
SaW II Beteiligungs GmbH	AT	Wien	26,00%	NK	26,00%	NK
SBF Development Praha spol.s r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sharespace Sp. z o.o.	PL	Warschau	20,00%	NK	20,00%	NK
Shir Investment SRL in Liqu.	RO	Ilfov	100,00%	NK	100,00%	NK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	AT	Wien	89,67%	V	0,00%	n. a.
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	DE	Berlin	85,32%	V	0,00%	n. a.
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	0,00%	n. a.
SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	0,00%	n. a.
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	DE	Berlin	89,67%	V	0,00%	n. a.
SIAG Multipurpose Center, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	0,00%	n. a.
SIAG Property I GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
SIAG Property II GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	0,00%	n. a.
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
SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%	n. a.

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

Unternehmen	Land	Sitz	2022		2021	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%	n. a.
spaceOS Limited	IE	Galway	14,50%	NK	14,50%	NK
S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%	n. a.
SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%	n. a.
Stop Shop d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP Development 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	Bolzano	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Poland Sp.z.o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP RO RETAIL ONE SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP SERBIA d.o.o.	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 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
Talent Ágazati Képzőközpont Nonprofit Kft.	HU	Budapest	20,00%	E-AS	0,00%	n. a.
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Tarnów Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	0,00%	n. a.
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Tölz Immobilien GmbH	DE	Berlin	89,67%	V	0,00%	n. a.
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Trebišov Property Development, s.r.o.	SK	Ružomberok	100,00%	V	0,00%	n. a.
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
TUTUS PROJEKT d.o.o.	HR	Zagreb	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Váci 113 Offices B Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ventilatorul Real Estate SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%	n. a.
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
WASHINGTON PROEKT EOOD	BG	Sofia	100,00%	V	0,00%	n. a.
Zagrebtower d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n. a.
Zamosc Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	0,00%	n. a.
Zamosc Sadowa Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	0,00%	n. a.
Zgorzelec Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	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 24. März 2023 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 24. März 2023

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Radka Doehring', is centered on the page. The signature is fluid and cursive.

Radka Doehring

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Konzernabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, 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 2022 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
3. Erstmalige Vollkonsolidierung der S IMMO AG („S IMMO“)

## 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 -110 Mio (Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien) bei einem Buchwert des Immobilienvermögens von EUR 7.707 Mio, das die bedeutsamste Vermögensposition der Bilanz darstellt. Vom Immobilienvermögen resultieren EUR 2.413 Mio aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der S IMMO. Für diesen Teil des Immobilienvermögens ist im vorliegenden Konzernabschluss aufgrund der erstmaligen Vollkonsolidierung zum 31. Dezember 2022 kein Neubewertungsergebnis enthalten. Der bedeutsame Prüfungssachverhalt der Neubewertung des Immobilienvermögens bezieht sich daher nicht auf das Immobilienvermögen, das durch die erstmalige Vollkonsolidierung der S IMMO zugegangen ist.

Bei der Ermittlung der Fair Values (beizulegende 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 Anhangangaben zum Immobilienvermögen hinsichtlich der Angemessenheit von Angaben zu Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten

## 2. Latente Steuererstattungsansprüche

### *Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.9. und 5.10.)

Latente Steuererstattungsansprüche (vor Saldierung EUR 267 Mio) und latente Steuer-schulden (vor Saldierung EUR 812 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 die Werthaltigkeit 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

### **3. Erstmalige Vollkonsolidierung der S IMMO AG („S IMMO“)**

#### *Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 2.3)

Die IMMOFINANZAG hat mit Wirkung per 28. Dezember 2022 von ihrem Kernaktionär CPI Property Group 17.305.012 Aktien zu einem Kaufpreis von EUR 337 Mio. an der S IMMO erworben und damit eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO i. H. v. 50% plus eine Aktie erlangt. Die S IMMO ist daher per 31. Dezember 2022 erstmals als vollkonsolidiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der IMMOFINANZAG einbezogen worden.

Bis zum 27. Dezember 2022 hielt die IMMOFINANZAG 19.499.437 Aktien an der S IMMO. Die S IMMO war daher als assoziiertes Unternehmen auszuweisen, die Bilanzierung der Beteiligung erfolgte nach der Equity-Methode (Buchwert EUR 537 Mio.). Im Zuge des Übergangs von der Equity-Methode zur Vollkonsolidierung war der bisher gehaltene Anteil zum Fair Value i. H. v. EUR 345 Mio anzusetzen und die Differenz i. H. v. EUR -192 Mio erfolgswirksam als Verlust zu erfassen.

Durch die erstmalige Vollkonsolidierung ergab sich auf Basis der Differenz zwischen Kaufpreis der neu erworbenen Anteile und dem Fair Value (nach Abschreibung) des bisher gehaltenen Anteils einerseits und dem übernommenen Nettovermögen zum Fair Value von EUR 896 Mio. andererseits ein erfolgswirksamer Gewinn i. H. v. EUR 214 Mio.

Aufgrund der Bedeutung der erstmaligen Vollkonsolidierung der S IMMO für die Konzernbilanz sowie -GuV und die Auswirkungen auf die Angaben im Konzernanhang haben wir die erstmalige Vollkonsolidierung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

#### *Prüferisches Vorgehen*

Im Zusammenhang mit der erstmaligen Vollkonsolidierung der S IMMO haben wir folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluierung der Bewertung des vormaligen At-Equity Anteils zum Fair Value
- Evaluierung der Beurteilung gem. IFRS 3.36 (Erfassung eines Gewinns aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert) hinsichtlich der richtigen Identifikation und Bewertung aller erworbenen Vermögenswerte und aller übernommenen Schulden



- Evaluierung der bilanziellen Abbildung des Unternehmenszusammenschlusses sowie der erforderlichen Angaben im Konzernanhang in Übereinstimmung mit IFRS 3
- Kritische Würdigung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hinsichtlich Einheitlichkeit im Konzernabschluss insbesondere betreffend die Immobilienbewertung und den Ausweis der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte
- Überwachung des Komponentenprüfers der S IMMO (Teilkonzern) gemäß ISA 600
- Analyse der Anhangsangaben auf Konsistenz und Nachvollziehbarkeit sowie die Darstellung in der Segmentberichterstattung hinsichtlich Übereinstimmung mit der internen Berichterstattung an den Vorstand

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahres- und Konzernabschluss, den Lage- und Konzernlagebericht und die jeweiligen Bestätigungsvermerke. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht werden uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezüglich der Informationen im Konzernlagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Konzernlagebericht“.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen, sobald sie vorhanden sind, zu lesen und dabei zu würdigen, ob sie wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

### Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde. Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen freiwillig erstellten konsolidierten nicht-finanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob sie wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweist oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheint.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der beigefügte Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

### Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

## Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 12. Juli 2022 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr gewählt und am 22. August 2022 vom Aufsichtsrat 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 24. März 2023

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 Group ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht der IMMOFINANZ Group den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZAG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 24. März 2023

Der Vorstand der IMMOFINANZAG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Radka Doehring', is centered on the page. The signature is fluid and cursive.

Radka Doehring

# Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022.....	251
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 .....	253
Anhang.....	254
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB.....	267
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022.....	268
Bestätigungsvermerk .....	283

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

		31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Markenrechte und Software		51.151,95	115
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Bauten auf fremdem Grund		591.293,18	0
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.581.650,88	1.459
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.772.084.165,95		3.028.390
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	124.656.321,30		150.201
3. Beteiligungen	1.850.000,00		392.517
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26		21.192
5. Sonstige Ausleihungen	4.348.988,94		6.559
		3.903.940.175,45	3.598.859
		<b>3.906.164.271,46</b>	<b>3.600.432</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		58.432,80	12
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	58.432,80		12
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		496.573.001,41	460.858
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	53.988.414,11		31.434
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	442.584.587,30		429.424
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		845,30	0
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	845,30		0
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
4. Sonstige Forderungen		3.972.719,19	9.744
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	3.972.701,19		9.744
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	18,00		0
		500.604.998,70	470.614
<b>II. Wertpapiere und Anteile</b>			
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile		17.200.000,00	0
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
1. Bankguthaben		188.942.239,02	433.007
		<b>706.747.237,72</b>	<b>903.621</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>4.452.752,99</b>	<b>11.748</b>
		<b>4.617.364.262,17</b>	<b>4.515.802</b>

		31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital</b>			
		<b>137.974.126,00</b>	<b>123.293</b>
Gezeichnetes Grundkapital	138.669.711,00		123.294
Nennbetrag eigene Anteile	-695.585,00		-1
<b>II. Kapitalrücklagen</b>			
1. Gebundene		841.763.008,81	563.970
2. Nicht gebundene		1.690.086.579,00	1.700.213
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Rücklage eigene Anteile		695.585,00	1
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
		<b>437.362.919,50</b>	<b>577.263</b>
davon Gewinnvortrag	577.262.500,41		373.133
		<b>3.107.882.218,31</b>	<b>2.964.740</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		588.832,09	60
2. Steuerrückstellungen		4.646.596,82	31
davon latente Steuerrückstellung	0,00		0
davon sonstige Steuerrückstellungen	4.646.596,82		31
3. Sonstige Rückstellungen		3.740.963,52	4.370
		<b>8.976.392,43</b>	<b>4.461</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen		448.296.694,50	1.313.737
davon konvertibel	0,00		299.069
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	210.496.694,50		313.737
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	237.800.000,00		1.000.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		18.816.648,50	20.117
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.500.000,00		1.300
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	17.316.648,50		18.817
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		563.940,09	1.304
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	563.940,09		1.304
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.032.227.825,08	210.806
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	353.053.038,80		144.697
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	679.174.786,28		66.109
5. Sonstige Verbindlichkeiten		600.543,26	637
davon aus Steuern	285.697,40		365
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	270.903,86		272
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	600.543,26		637
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		<b>1.500.505.651,43</b>	<b>1.546.600</b>
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	566.214.216,65		461.675
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	934.291.434,78		1.084.925
		<b>4.617.364.262,17</b>	<b>4.515.801</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

		2022 EUR	2021 TEUR
1. Umsatzerlöse		30.846.735,66	20.031
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		221,93	0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		349.698,35	571
c) Übrige		5.200.203,93	5.690
		5.550.124,21	6.261
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-64.853,98	-112
4. Personalaufwand			
a) Gehälter		-14.265.265,10	-13.507
b) Soziale Aufwendungen		-11.143.605,90	-3.758
davon für Altersversorgung	-146.600,00		-190
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-6.834.110,78		-215
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.634.228,41		-2.981
		-25.408.871,00	-17.265
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-652.891,59	-608
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen		-333.528,06	-695
b) Übrige		-38.050.874,06	-26.632
		-38.384.402,12	-27.328
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>		<b>-28.114.158,82</b>	<b>-19.021</b>
8. Erträge aus Beteiligungen		16.694.745,83	14.370
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00		1.181
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		4.568.055,99	3.962
davon aus verbundenen Unternehmen	4.169.742,69		3.494
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.796.620,36	12.783
Abzüglich Negativzinsen		-678.805,92	-2.269
		10.117.814,44	10.513
davon aus verbundenen Unternehmen	10.260.955,82		11.951
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		314.818,50	241.465
davon aus verbundenen Unternehmen	299.474,39		214.387
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-118.790.234,73	-5.167
davon Abschreibungen	-118.481.414,73		-5.166
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-118.483.108,73		-5.167
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-33.630.757,09	-45.615
davon betreffend verbundene Unternehmen	-10.576.937,92		-4.927
<b>14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)</b>		<b>-120.725.557,06</b>	<b>219.529</b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-148.839.715,88</b>	<b>200.508</b>
16. Steuern vom Einkommen		8.940.134,97	3.621
davon latente Steuern	0,00		0
davon Erträge aus Steuergutschriften	12.481.542,82		3.962
<b>17. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss</b>		<b>-139.899.580,91</b>	<b>204.129</b>
18. Gewinnvortrag Vorjahr		577.262.500,41	373.133
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>437.362.919,50</b>	<b>577.263</b>

# Anhang

## 1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG (die Gesellschaft) zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis 31. Dezember 2022.

Aussagen zur IMMOFINANZ beziehen sich auf den IMMOFINANZ-Konzern. Die Gesellschaft ist Mutterunternehmen gemäß § 189a Z 6 UGB des IMMOFINANZ-Konzerns. Die CPIPG, mit Unternehmenssitz in Luxemburg, ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Seit Mai 2022 ist die CPIPG Mehrheitseigentümer.

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 Vorsichtsprinzip 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 abgelaufenen 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 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 gebildet. Aus Praktikabilitäts- und Wesentlichkeitsgründen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Steuersatz in Höhe von rund 24% verwendet. 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 2022 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

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 1.773.388.000,00 (31. Dezember 2021: TEUR 1.821.144).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde an die IMMOFINANZ Services Czech Republic s.r.o. ein Zuschuss in Höhe von EUR 133,3 Mio. (2021: IMMOFINANZ Services Romania s.r.l. EUR 5,0 Mio. und Stop Shop Italia s.r.l. EUR 25,0 Mio.) geleistet.

Die Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 118,5 Mio. und ist im Wesentlichen auf die Abschreibung der 100%igen Töchter IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 70,7 Mio. und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 47,8 Mio. (2021: Abschreibung in Höhe von EUR 5,2 Mio. betrifft im Wesentlichen die Stop Shop Italia s.r.l. in Höhe von EUR 5,1 Mio.) zurückzuführen.

Die Zuschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 0,3 Mio. und ist im Wesentlichen auf die Zuschreibung der 100%igen Tochter IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o. in Höhe von EUR 0,3 Mio. (2021: Zuschreibung in Höhe von EUR 214,1 Mio. betrifft im Wesentlichen die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 61,5 Mio., die IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o. in Höhe von EUR 36,8 Mio. und die 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 100.149.089,93 (31. Dezember 2021: TEUR 101.682). 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 2021: TEUR 0) innerhalb eines Jahres fällig.

Am 18. April 2018 erwarb die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien der S IMMO AG (kurz: S IMMO) und hielt an ihr infolgedessen einen Kapitalanteil von 29,14%. Das Closing erfolgte am 21. September 2018. Die Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten betragen EUR 390,7 Mio. Durch die Kapitalerhöhung der S IMMO AG reduzierte sich der Kapitalanteil auf rund 26,5%.

Die IMMOFINANZ AG erwarb am 27. Dezember 2022 von ihrer Kernaktionärin CPI Property Group 17.305.012 Aktien an der S IMMO und erlangte damit eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO in Höhe von 50% plus eine Aktie. Der Kaufpreis belief sich inklusive Anschaffungsnebenkosten auf EUR 338,0 Mio. bzw. EUR 19,5 je S IMMO-Aktie. Durch diesen Erwerb erfolgte eine Umgliederung von Beteiligungen zu Anteilen an verbundenen Unternehmen. Der Buchwert der S IMMO betrug zum 31. Dezember 2022 EUR 728,6 Mio.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (31. Dezember 2021: TEUR 1.001). Die 27 Stück der Wandelanleihe 2017–2024 mit einem Buchwert von EUR 2.683.990,00 (31. Dezember 2021: TEUR 2.684) wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr bar abgefunden. Die 172 Stück der Unternehmensanleihe 2019–2023 mit einem Buchwert von EUR 17.200.000,00 (31. Dezember 2021: TEUR 17.507) wurden aufgrund der Fristigkeit in das Umlaufvermögen umgegliedert.

Unter dem Posten Sonstige Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 650.000,00 (31. Dezember 2021: TEUR 885) 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:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	566.024.922,66	543.070
Wertberichtigungen zu Forderungen zu Direktdarlehen	-96.695.027,15	-98.364
Forderungen aus Leistungsverrechnung	3.416.283,80	1.337
Forderungen aus Steuerumlagen	12.481.542,82	3.962
Sonstige	11.345.279,28	10.853
<b>Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gesamt</b>	<b>496.573.001,41</b>	<b>460.857</b>

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

### Wertpapiere und Anteile

Der Bestand betrifft 172 Stück der Unternehmensanleihe 2019–2023 mit einem Buchwert von EUR 17.200.000,00 (31. Dezember 2021: TEUR 17.507).

### Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Unternehmensanleihen zurückzuführen. Das Disagio für die begebenen Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027 wurde aktiviert und planmäßig über die Laufzeit abgeschrieben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Disagio der beiden Anleihen außerplanmäßig um EUR 3.845.988,59 abgeschrieben, da aufgrund des Kontrollwechselereignisses die beiden Anleihen teilweise vorzeitig getilgt wurden. Zum 31. Dezember 2022 betrug das Disagio EUR 3.575.481,63 (31. Dezember 2021: TEUR 10.002).

## Passiva

### Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von EUR 138.669.711,00 ist in 138.669.711 Stückaktien aufgeteilt, von denen jede am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt ist.

Aufgrund der Kapitalerhöhung aus den Wandlungen wurden im Berichtszeitraum 15.375.916 junge Aktien ausgegeben. Die gebundene Kapitalrücklage erhöhte sich um EUR 277.792.779,90 auf EUR 819.986.257,32.

Die IMMOFINANZ AG hielt zum 31. Dezember 2021 1.028 eigene Aktien. Zwischen 20. Juni 2022 und 29. Juli 2022 wurden insgesamt 694.557 Aktien über die Börse zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von EUR 14,58 je Aktie zurückerworben. Das Aktienrückkaufprogramm endete mit 31. Juli 2022. Aufgrund des

Aktienrückkaufprogramms erhöhte sich die Rücklage für eigene Anteile um EUR 694.557,00, die ungebundene Kapitalrücklage reduzierte sich um EUR 10.126.479,69.

Zum Bilanzstichtag betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 695.585 Stück.

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

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2022 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 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde mit dem Aktienrückkaufprogramm 2022 (siehe dazu voranstehend) teilweise ausgenutzt. Die Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2022 ermächtigte den Vorstand bis zum 18. Oktober 2027, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.325.163,00 durch die Ausgabe bis zu 69.325.163 neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.865.032,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen.

Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

### **Rückstellungen**

Im Wesentlichen wurden sonstige Rückstellungen für Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 1,0 Mio.) und Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube und Boni in Höhe von EUR 1,5 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 1,7 Mio.) dotiert. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 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.

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 temporär 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.

Die Gesamtwandlungen beliefen sich im 1. Halbjahr 2022 auf EUR 291,3 Mio. und wurden mit 15.375.916 jungen Aktien bedient. Aufgrund des stark reduzierten Volumens kündigte die IMMOFINANZ AG die Wandelanleihe am 29. April 2022 gemäß Emissionsbedingungen vorzeitig zur Rückzahlung. Die Rückzahlung erfolgte Ende Juni 2022 für einen Nennbetrag von EUR 3,2 Mio. (exklusive von der IMMOFINANZ AG selbst gehaltener Wandelanleihen) zuzüglich angelaufener Zinsen.

#### **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. Infolge des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung an der IMMOFINANZ AG und dem dadurch ausgelösten Pflichtangebot gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz durch die CPI Property Group (CPIPG) trat Anfang März 2022 ein Kontrollwechselereignis für die Unternehmensanleihe mit Laufzeit bis 2023 ein. Dieses berechtigte die Gläubiger zur Ausübung eines Verkaufsrechts zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht bezahlter aufgelaufener Zinsen bis zum Verkaufstag am 25. April 2022. Zum 31. Dezember 2022 war die Unternehmensanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 204,3 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 209,2 Mio. (31. Dezember 2021: 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. Das Kontrollwechselereignis ist ident der oben beschriebenen Unternehmensanleihe 2019–2023. Zum 31. Dezember 2022 war die Unternehmensanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 237,8 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 239,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 502,6 Mio.) aushaftend.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten einen Kredit gegenüber der Raiffeisen Bausparkasse in Höhe von EUR 18.816.648,50 (31. Dezember 2021: TEUR 20.117). Davon haben EUR 10.416.648,50 (31. Dezember 2020: TEUR 12.217) 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 großteils Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.032.227.825,08 (31. Dezember 2021: TEUR 210.806), davon beträgt die Finanzierung der S IMMO-Aktien EUR 337.447.734,51 (31. Dezember 2021: TEUR 0). Von den Darlehen und der Finanzierung der S IMMO-Aktien gegenüber verbundenen Unternehmen haben EUR 353.671.721,20 (31. Dezember 2021: TEUR 14.987) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 285.697,40 (31. Dezember 2021: TEUR 365) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 270.903,86 (31. Dezember 2020: TEUR 272), 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 1.912.000,00 (31. Dezember 2021: TEUR 32.580). Die IMMOFINANZ AG hat Haftungen für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 6.700.000,00 (31. Dezember 2021: TEUR 11.540) übernommen.

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Garantien für Bankkredite	1.912.000,00	32.580
Sonstige Haftungsverhältnisse	6.700.000,00	11.540
<b>Summe</b>	<b>8.612.000,00</b>	<b>44.120</b>
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	8.612.000,00	44.120

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren.

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 2022 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von der IMMOFINANZ AG an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 20.001.319,73 (2021: TEUR 15.418) in Rechnung gestellt, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zusätzlich EUR 6.491.678,82 an die CPIPG fakturiert.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 4.938.342,80 (31. Dezember 2021: TEUR 5.096).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 6.858.262,82 (2021: TEUR 6.365) vorgenommen, davon betreffen EUR 6.858.262,82 (2021: TEUR 6.055) Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen für Beratungsaufwand in Höhe von EUR 6.788.310,59 (2021: TEUR 4.782), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 960.757,15 (2021: TEUR 943), EDV-Kosten in Höhe von EUR 7.985.318,77 (2021: TEUR 3.608), Werbeaufwand in Höhe von EUR 3.072.371,13 (2021: TEUR 3.596) und Aufwendungen aufgrund des Kontrollwechselereignisses für die beiden Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 5.579.000,00 (2021: TEUR 0,00). Außerdem sind in den Beratungs- und EDV-Aufwendungen Kosten von rund EUR 4,9 Mio. enthalten, die im Rahmen der Weiterverrechnung an die CPIPG berücksichtigt wurden.



Bezüglich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ verwiesen ([www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte](http://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 2022 ein Betrag in Höhe von EUR 230.000,00 rückgestellt.

## Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen werden im Wesentlichen die Dividende der S IMMO in Höhe von EUR 12.674.634,05 (2021: TEUR 9.750) und der EHL Immobilien GmbH in Höhe von EUR 4.020.111,78 (2021: TEUR 3.439) ausgewiesen.

## 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 4.175.145,96 (2021: TEUR 3.494).

## Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 15.124.390,32 (2021: TEUR 12.434). Die Zinserträge aus Konzernforderungen wurden in Höhe von EUR 4.863.434,50 (2021: TEUR 484) wertberichtet.

## 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 298.418,44 (2021: TEUR 214.062).

## Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 118.471.000,00 (2021: TEUR 5.160) vorgenommen (siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz).

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 10.576.937,92 (2021: TEUR 4.927) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Wandelanleihen, Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 23.053.819,17 (2021: TEUR 40.688) enthalten, davon betreffen EUR 3.845.988,59 die außerplanmäßige Abschreibung des Disagios (siehe Rechnungsabgrenzungsposten).

## Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Körperschaftsteuer	-105.875,00	-106
Körperschaftsteuer Vorjahre	-2.229,38	-29
Quellensteuer	-254.597,26	-252
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	0,00	-170
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	12.481.542,82	3.962
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	1.467.890,61	216
Latenter Steueraufwand	-1.917.318,41	-5.678
Latenter Steuerertrag	1.917.318,41	5.678
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	-4.646.596,82	0
<b>Summe</b>	<b>8.940.134,97</b>	<b>3.621</b>

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und den unternehmensrechtlichen Wertansätzen für folgende Posten:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.547,94	-11
Sachanlagevermögen	-49.993,36	-90
Beteiligungen	38.042,94	48
Eigene Anteile	21.923.682,71	27.079
Abfertigungsrückstellungen	69.801,51	35
Geldbeschaffungskosten	611.748,04	638
Anleihen	3.408.840,40	4.847
<b>Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung</b>	<b>26.009.670,18</b>	<b>32.546</b>
Zuzüglich 75% steuerliche Verlustvorträge	0,00	0
Abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	-26.009.670,18	-32.546
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>davon 24% KöSt = Stand passive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

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 2022 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

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	1.066.089,98	911
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	4.892.925,81	4.224

## Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer

	31.12.2022	31.12.2021
Angestellte	168	165
<b>Gesamt</b>	<b>168</b>	<b>165</b>

## 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 2021	100%	1.737.280.037,66	EUR	82.447.847,97	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2021	100%	230.715.025,81	EUR	115.689.701,70	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2021	49%	10.628.345,85	EUR	10.518.345,85	EUR
IMMOEAST Acquisition & Ma- nagement GmbH, Wien	31. Dezember 2021	100%	4.921.854,37	EUR	-913,05	EUR
Immofinanz Gamma Liegen- schafts- und Mobilienvermie- tungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2021	100%	84.134,65	EUR	47.798,23	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2021	100%	580.368,00	TRSD	5.577,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2021	100%	337.218.579,56	PLN	-32.087.337,97	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2021	100%	80.286.939,00	THUF	74.596,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2021	99%	56.374.524,22	EUR	401.185,89	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2021	100%	5.579.394,00	TCZK	-23.274,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2021	99%	1.273.061.733,00	RON	-2.050.483,00	RON
Immobilien L. Liegenschafts Ver- mietungs GmbH, Wien	31. Dezember 2021	100%	121.988,98	EUR	20.953,08	EUR
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2021	100%	47.245,78	EUR	10.027,04	EUR
Retail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2021	100%	2.399.652,00	TRSD	152.993,00	TRSD
S IMMO AG, Wien	31. Dezember 2021	50%	580.321.892,52	EUR	41.541.325,81	EUR
Immofinanz Services and Management d.o.o.	31. Dezember 2021	100%	73.066,00	HRK	53.066,00	HRK

## Angaben über Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

### Vorstand

**Radka Doehring** – Vorstand ab 1. Mai 2022

**Dietmar Reindl** – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung bis 8. Juni 2022

**Stefan Schönauer** – Mitglied des Vorstands, Finanzen bis 8. Juni 2022

Die Mitglieder des Vorstands bezogen im Geschäftsjahr 2022 Vergütungen in Höhe von EUR 8.131.991,19 (2021: TEUR 2.047). Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Vergütung ist vor allem auf Einmalzahlungen (davon EUR 6.096.677,00 im Abfertigungsaufwand erfasst) im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Dietmar Reindl und Stefan Schönauer aus dem Vorstand zurückzuführen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 37.994,75 (2021: TEUR 39) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 136.625,00 (2021: TEUR 190) geleistet.

## 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

**Stefan Guetter** – Mitglied von 19. Oktober 2021 bis 15. Juli 2022

**Martin Matula** – Mitglied seit 16. Juli 2022

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

## Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 beträgt EUR 437.362.919,50. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes ist noch kein Beschluss hinsichtlich des Vorschlags an die Hauptversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns vorgelegen.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem 31. Dezember 2022 haben sich die Veränderungen in der Zinslandschaft und der Inflationserwartungen weiter verändert. Die Auswirkungen dieser laufenden Veränderungen auf die Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ Group und insbesondere auf die künftige Bewertung von Immobilien sind derzeit nicht abschließend abschätzbar.

Die IMMOFINANZ zahlte ihre am 27. Jänner 2023 fällige 2,625%-Unternehmensanleihe vollständig aus bestehenden Barmitteln zurück. Der zurückgezahlte Betrag belief sich auf EUR 187,1 Mio. und entsprach dem ausstehenden Nominale der Anleihe 2023 nach einem Kontrollwechselereignis, das zur Rückzahlung von EUR 295,7 Mio. im April 2022 führte.

Am 24. Februar unterzeichnete die IMMOFINANZ eine Absichtserklärung über den Verkauf mehrerer Büroimmobilien am Standort Wienerberg an die S IMMO, an der sie 50% plus eine Aktie hält. Es handelt sich um sechs Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 128.000 m<sup>2</sup> sowie einer Projektentwicklung mit rund 20.000 m<sup>2</sup> Fläche, die im Sommer 2023 fertiggestellt wird. Das Transaktionsvolumen umfasst vorläufig EUR 411,0 Mio. Das Closing des Erwerbs der Gebäude wird für den Jahresverlauf 2023 erwartet und voraussichtlich in mehreren Tranchen erfolgen. Mit dieser Transaktion wird der Portfolio-Fokus innerhalb der Unternehmensgruppe gestärkt, der Erlös wird zur Rückzahlung von Verbindlichkeiten verwendet.

Am 21. März 2022 zog die IMMOFINANZ AG ihr langfristiges S&P Emittentenrating „BBB-“ in Fremd- und Lokalwährung aus eigener Entscheidung zurück. Damit einhergehend wurde ebenso das Rating der Unternehmensanleihen aufgehoben.

Die SIMMO Gruppe hat kurz vor Redaktionsschluss ein, zum 31. Dezember 2022 zur Veräußerung gehaltenen Portfolio in Berlin, bestehend aus rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit über 100.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, verkauft. Marktbedingt kam es zu einem Abschlag auf die zum 31. Dezember 2022 bilanzierten Immobilienwerte von EUR 16,5 Mio.

Wien, am 24. März 2023

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Radka Doehring', is centered on the page. The signature is fluid and cursive.

Radka Doehring

# Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2022
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Markenrechte und Software	2.421.367,15	0,00	0,00	0,00	2.421.367,15
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.421.367,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.421.367,15</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	0,00	653.440,02	0,00	0,00	653.440,02
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.834.709,62	663.573,15	712.992,61	0,00	2.785.290,16
<b>Sachanlagen</b>	<b>2.834.709,62</b>	<b>1.317.013,17</b>	<b>712.992,61</b>	<b>0,00</b>	<b>3.438.730,18</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.542.608.282,61	471.222.766,09	163.937,05	390.667.068,75	7.404.334.180,40
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	150.202.315,49	8.173.910,12	33.702.501,96	0,00	124.673.723,65
3. Beteiligungen	392.517.068,75	0,00	0,00	-390.667.068,75	1.850.000,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	21.191.815,26	0,00	20.191.116,00	0,00	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	6.559.110,43	73.387,58	2.283.509,07	0,00	4.348.988,94
<b>Finanzanlagen</b>	<b>7.113.078.592,54</b>	<b>479.470.063,79</b>	<b>56.341.064,08</b>	<b>0,00</b>	<b>7.536.207.592,25</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>7.118.334.669,31</b>	<b>480.787.076,96</b>	<b>57.054.056,69</b>	<b>0,00</b>	<b>7.542.067.689,58</b>

Werte in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2022
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	
1. Markenrechte und Software	2.306.574,45	63.640,75	0,00	0,00	2.370.215,20
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.306.574,45</b>	<b>63.640,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.370.215,20</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	0,00	62.146,84	0,00	0,00	62.146,84
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.375.647,73	527.104,00	699.112,45	0,00	1.203.639,28
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.375.647,73</b>	<b>589.250,84</b>	<b>699.112,45</b>	<b>0,00</b>	<b>1.265.786,12</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.514.218.368,94	118.471.000,00	140.936,05	298.418,44	3.632.250.014,45
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.584,35	15.818,00	0,00	0,00	17.402,35
3. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	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
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.514.219.953,29</b>	<b>118.486.818,00</b>	<b>140.936,05</b>	<b>298.418,44</b>	<b>3.632.267.416,80</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>3.517.902.175,47</b>	<b>119.139.709,59</b>	<b>840.048,50</b>	<b>298.418,44</b>	<b>3.635.903.418,12</b>

Werte in EUR	Buchwerte	
	31.12.2022	31.12.2021
1. Markenrechte und Software	51.151,95	114.792,70
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>51.151,95</b>	<b>114.792,70</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	591.293,18	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.581.650,88	1.459.061,89
<b>Sachanlagen</b>	<b>2.172.944,06</b>	<b>1.459.061,89</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.772.084.165,95	3.028.389.913,67
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	124.656.321,30	150.200.731,14
3. Beteiligungen	1.850.000,00	392.517.068,75
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	21.191.815,26
5. Sonstige Ausleihungen	4.348.988,94	6.559.110,43
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.903.940.175,45</b>	<b>3.598.858.639,25</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>3.906.164.271,46</b>	<b>3.600.432.493,84</b>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

## 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 2022 waren 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 11,62 per 31. Dezember 2022 rund EUR 1,6 Mrd.

Das Geschäftsjahr 2022 war für die IMMOFINANZ auch von Veränderungen in ihrer Aktionärsstruktur gekennzeichnet. Die IMMOFINANZ hat mit der CPI Property Group nunmehr einen großen, stabilen und langfristig orientierten Kernaktionär und ist damit Teil eines sehr großen und erfolgreichen Qualitätsimmobilienanbieters mit langjähriger Expertise in Zentral- und Osteuropa.

## 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 2022 einen Buchwert von EUR 5,2 Mrd. und umfasst 265 Objekte. Ziel der Gesellschaft sind der Aufbau und die Erhaltung eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios. Im Geschäftsjahr 2022 stockte die IMMOFINANZ ihre Beteiligung an der S IMMO auf über 50% auf, sodass es zu einer Vollkonsolidierung der S IMMO kam.

## C. Geschäftsverlauf

### Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ AG besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Bilanzsumme beträgt EUR 4.617.364.262,17 und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 101.563.237,33. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf den Erwerb der S IMMO-Aktien zurückzuführen. Gegenteilig wirkten sich die Abnahme der Guthaben bei Kreditinstituten aus. Die Eigenkapitalquote beträgt 67,31% (31. Dezember 2021: 65,65%).

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresfehlbetrag beträgt EUR 139.899.580,91 (31. Dezember 2021: Jahresüberschuss TEUR 204.130). Dies ist im Wesentlichen auf die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

### Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands beträgt TEUR -244.065 (31. Dezember 2021: TEUR -230.526). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR -21.178 (31. Dezember 2021: TEUR -21.086). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -95.885 (31. Dezember 2021: TEUR 39.330). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -127.002 (31. Dezember 2021: TEUR -248.769).



	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	-148.840	200.508
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	653	608
Abschreibungen auf Finanzanlagen	118.487	5.162
Zuschreibungen zu Finanzanlagen	-298	-241.141
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	-13	2
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	15	-323
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.097	22.706
Veränderung Forderungswertberichtigungen	-3.589	-1.569
Auflösung Rückstellungen	-350	-571
Unbare Forderungsabschreibungen/Wertberichtigungen	6.858	6.365
Unbare Zinserträge und -aufwendungen	-5.847	-5.936
Unbare Auflösung von Forderungswertberichtigungen	-4.938	-5.096
Unbare Management Fees	-1.537	-1.617
Nettogeldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	-31.302	-20.902
Veränderung der Forderungen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.964	-1.488
Veränderung der Verbindlichkeiten	-872	-628
Veränderung der Rückstellungen	249	40
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	492	-690
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	-26.469	-23.668
Zahlungen für Ertragsteuern	5.291	2.582
<b>Summe</b>	<b>-21.178</b>	<b>-21.086</b>
<b>Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.317	-1.034
Investitionen in Finanzanlagen	-137.853	-78.722
Forderungen Darlehen	-12.696	63.329
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	27	0
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	38.985	42.112
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zins- und Wertpapiererträgen	16.970	13.644
<b>Summe</b>	<b>-95.885</b>	<b>39.330</b>
<b>Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Tilgung/Aufnahme Kredite	-1.300	-1.100
Tilgung/Aufnahme Anleihen	-563.800	0
Verbindlichkeiten Darlehen	473.291	-118.849
Aktienrückkauf	-10.126	0
Ausschüttungen	0	-92.470
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.067	-36.350
<b>Summe</b>	<b>-127.002</b>	<b>-248.769</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-244.065</b>	<b>-230.526</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>		
Am Anfang der Periode	433.007	663.533
Am Ende der Periode	188.942	433.007
<b>Summe</b>	<b>-244.065</b>	<b>-230.526</b>

**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 2022 EUR 138.669.711,00 (31. Dezember 2021: EUR 123.293.795,00) und war in 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt. Die Erhöhung des Grundkapitals resultierte aus Wandlungen der Wandelanleihe 2017–2024, die mit insgesamt 15.375.916 jungen Aktien bedient wurden.

**Eigene Aktien****Bestand an eigenen Aktien**

Zum 31. Dezember 2022 hielt die IMMOFINANZ 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00. Das entspricht einem Anteil am Grundkapital von rund 0,5%. Zum 31. Dezember 2021 hielt die IMMOFINANZ 1.028 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1.028,00, entsprechend einem Anteil am Grundkapital von 0,0%.

**Aktienrückkaufprogramm 2022**

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 2022 erwarb die IMMOFINANZ zwischen 20. Juni und 29. Juli insgesamt 694.557 Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 14,58 pro Aktie. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 10.126.484,94.

Das Aktienrückkaufprogramm 2022 erfolgte auf Grundlage der Ermächtigung gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, beschlossen in der Hauptversammlung am 1. Oktober 2020 (erneuert durch den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung am 12. Juli 2022). Auf die rückerworbenen Aktien entfallen EUR 694.557,00 des Grundkapitals, entsprechend rund 0,5% des Grundkapitals.

**Überblick zu den eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2022**

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt/Ermächtigungsbeschluss	Anteiliger Betrag am Grundkapital per 31.12.2022 in %	Kauf-/Verkaufspreis in EUR
Dezember 2021	1.028		0,0	n. a.
Juni bis Juli 2022	694.557	Erwerb im Aktienrückkaufprogramm 2022 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	0,5	14,58
Dezember 2022	695.585		0,5	n. a.

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

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2022 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 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde mit dem Aktienrückkaufprogramm 2022 (siehe dazu voranstehend) teilweise ausgenutzt. Die Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2022 ermächtigte den Vorstand bis zum 18. Oktober 2027, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.325.163,00 durch die Ausgabe bis zu 69.325.163 neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.865.032,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen.

Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## **Kontrollwechselbestimmungen**

### **Wandelanleihe 2017–2024**

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2017 emittierten Wandelanleihe 2017–2024 (XS1551932046) 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.

Mit Beteiligungserwerb durch die CPI Property Group 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 282,8 Mio. 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.

Im April 2022 gab die Gesellschaft die vorzeitige Kündigung der Wandelanleihe 2017–2024 mit Wahl-Rückzahlungstag am 27. Juni 2022 bekannt. Bis zum Ende der Wandlungsfrist wurden Wandlungsrechte für Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 291,3 Mio. ausgeübt und mit 15.375.916 jungen Aktien bedient. Für die nicht zur Wandlung eingereichten Wandelanleihen 2017–2024 im Nominale von EUR 3,2 Mio. (exklusive von der IMMOFINANZ selbst gehaltener Wandelanleihen) erfolgte Ende Juni 2022 die Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

### Unternehmensanleihen 2019–2023 und 2020–2027

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten Anleihe 2019–2023 (XS1935128956) und der im Oktober 2020 emittierten Anleihe 2020–2027 (XS2243564478) 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 am Grundkapital der Gesellschaft Anfang März 2022 wurde ein Kontrollwechsel bei den Anleihen 2019–2023 und 2020–2027 ausgelöst. Anleihegläubiger übten das Kündigungsrecht für Anleihen 2019–2023 im Nominale von EUR 295,7 Mio. sowie für Anleihen 2020–2027 im Nominale von EUR 262,2 Mio. aus.

Die Anleihe 2019–2023 war am 27. Jänner 2023, also nach dem Berichtszeitraum, zur Rückzahlung fällig. Der zurückgezahlte Betrag belief sich auf EUR 187,1 Mio. und entsprach dem noch ausstehenden Nominale der Anleihe 2019–2023.

### 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 an der Gesellschaft Anfang März 2022 wurden Kündigungsrechte von Gläubigern für ein Kreditvolumen von insgesamt EUR 1,4 Mrd. ausgelöst. Es wurden jedoch keine Immobilienfinanzierungen wegen Kontrollwechsels gekündigt.

### 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. verzichtete die finanzierende Bank auf ihr Kündigungsrecht infolge der Kontrollerlangung durch die CPI Property Group.

### Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstandsvertrag von Radka Doehring enthält keine Change-of-Control-Klausel.

In den Vorstandsverträgen von Dietmar Reindl und Stefan Schönauer waren Change-of-Control-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen konnten. Für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der in der Satzung der Gesellschaft vorgesehenen herabgesetzten Schwelle) erlangt wurde, bestanden 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.

Infolge des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung durch die CPI Property Group an der Gesellschaft Anfang März 2022 wurden Beendigungsrechte der Vorstandsmitglieder gemäß diesen Change-of-Control-Klauseln in den Vorstandsverträgen ausgelöst. Der Aufsichtsrat einigte sich mit Dietmar Reindl und Stefan Schönauer im Zusammenhang mit dem Kontrollwechselereignis einvernehmlich auf die Beendigung der Vorstandsverträge mit 8. Juni 2022.

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 <https://immofinanz.com> abrufbar.

## Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen, Directors'-Dealings-Meldungen und sonstigen Veröffentlichungen bestanden per 31. Dezember 2022 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft:

- Radovan Vitek (über die CPI Property Group und die WXZ1 a.s.): 76,87% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 31. Mai 2022).

## 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. Im 1. Quartal 2022 wurde zudem eine Kooperation mit der Wirtschaftsuniversität Wien gestartet.

## 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.

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind für die IMMOFINANZ derzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung waren die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2022 durch das herausfordernde makroökonomische Umfeld geprägt. Auf die wesentlichen Risikokategorien 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

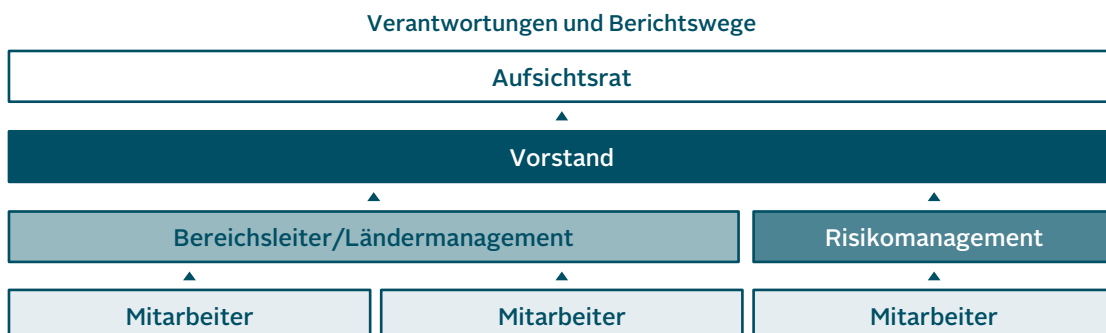
Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert: Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei. Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Fassung Jänner 2023) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

### Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Dezember 2022 bis Jänner 2023 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 2022 – 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 Vorstand trägt die Verantwortung für das unternehmensweite Risikomanagement und legt die Geschäftsziele sowie die daraus abgeleitete Risikostrategie fest.

\* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management; [coso.org](https://www.coso.org)

Funktionell ist das Risikomanagement dem Vorstand 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 Länder wird das Risikomanagement vom jeweiligen gruppenübergreifenden Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Länderverantwortlichen ihre Risikolage an den Vorstand. 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 Chancen und 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
<b>Unternehmensrisiken</b>	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.
<b>Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken</b>	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.
<b>Soziale Risiken</b>	Das Unternehmen trägt Verantwortung für die Menschen, die im engeren 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.
<b>Umwelt- und Klimarisiken</b>	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 der geplanten 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.
<b>Projektentwicklungsrisiken</b>	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, die frühzeitige Einbeziehung aller Stakeholder und Maßnahmen, um zukünftigen negativen 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.
<b>Risiken aus dem Asset Management</b>	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.
<b>Portfolio- und Bewertungsrisiken</b>	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.
<b>Transaktionsrisiken</b>	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 Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei relevanten Unternehmensprozessen, 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.

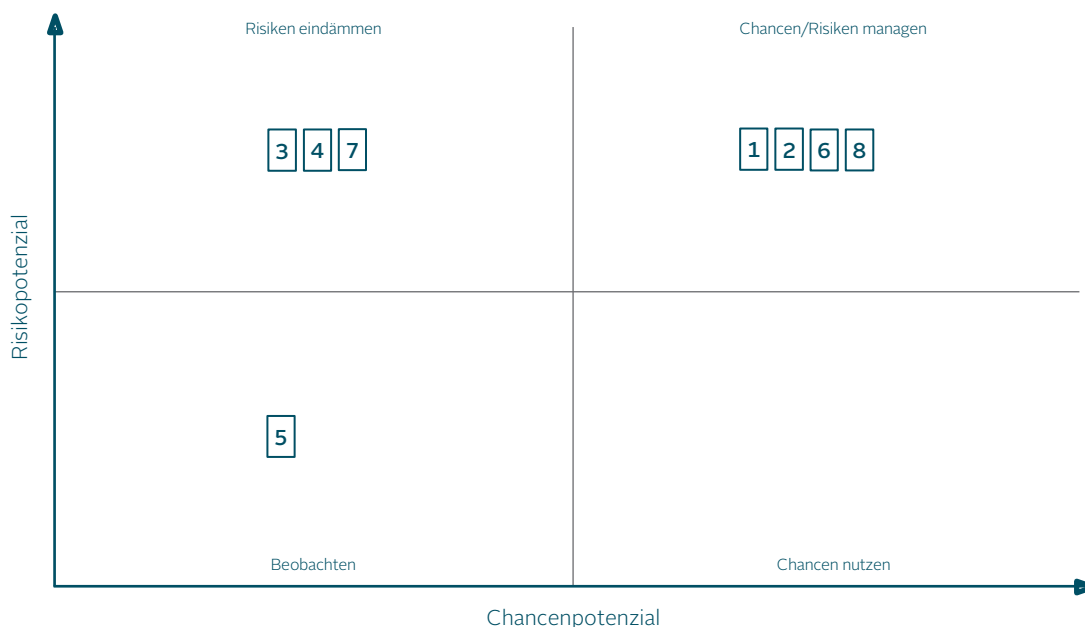
### Überwachung durch die Interne Revision

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 2022

Übersicht über die Chancen- und Risiken zum 31. Dezember 2022



**Risiken durch den Klimawandel (1)**

Immobilien sind in der Bauphase und im Betrieb besonders energieintensiv. Die durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ab Ende Februar 2022 stark gestiegenen Energiepreise belasteten das Ergebnis der IMMOFINANZ daher deutlich. Diese Entwicklung zeigt allerdings auch die Chancen und Effizienzsteigerungen auf, die durch energieeffizientere Gebäude erreicht werden können. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind die Installation von Photovoltaikanlagen auf Immobilien sowie der Einkauf und die Erzeugung grüner Energie integrale Bestandteile der ESG-Strategie der IMMOFINANZ.

Im Bereich der Klimarisiken zeigen die Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg für die Kernmärkte der IMMOFINANZ. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Development-Betrachtung mit ein. Küstennahe Immobilien in Polen und Kroatien, dabei handelt es sich um wenige Retail-Park-Objekte, sind Risiken eines steigenden Meeresspiegels ausgesetzt. Im Bereich der Elementarrisiken erwarten die Modelle einen Anstieg der Waldbrandgefahr aufgrund längerer Trockenphasen. Dieses derzeit im Mittelmeerraum zu beobachtende Phänomen wird sich in den kommenden Jahren weiter nach Norden ausbreiten. Der Risikominderung wird durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen, auch liegt ein Fokus auf der Gestaltung und Vergrößerung von Grünflächen. Darüber hinaus sind sämtliche Immobilien der IMMOFINANZ gegen Elementarschäden versichert.

Chancen sieht die IMMOFINANZ auch im Bereich der Biodiversität. Wasserintensive Rasenflächen werden in Zukunft durch die Biodiversität fördernde Formen der Bepflanzung ersetzt. Neben Wasser- und Energieeinsparungen sind diese Flächen auch mit weniger Pflegeaufwand verbunden, was zu geringeren Betriebskosten führen könnte.

**Risiken aus politischen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Vorgaben (2)**

Am 22. Juni 2022 stimmte das Europäische Parlament für die Aufnahme des gewerblichen Immobilienbereichs in den europäischen Zertifikatehandel (EU ETS). Dieses Votum des EU-Parlaments benötigt zwar noch die Abstimmung mit den Mitgliedsstaaten, wird künftig aber signifikante Auswirkungen auf den Immobilienbereich haben. Um den damit erforderlichen Zukauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten für zukünftig emittierte CO<sub>2</sub>-Äquivalente niedrig zu halten, legte die IMMOFINANZ ihren Fokus auf gesteigerte Energieeffizienz und einen bestmöglichen Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen. Diese Dekarbonisierungsstrategie soll zügig umgesetzt werden und ist in der im Jahr 2022 beschlossenen Netto-Null-Emissionsstrategie verschriftlicht. Durch die Umsetzung der Netto-Null-Emissionsstrategie sollen steigende Kosten aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung und daraus entstehende nachteilige Auswirkungen weitestgehend vermieden werden. Darüber hinaus sieht die IMMOFINANZ hier die Chance, zusätzliches Wertsteigerungspotenzial des Bestandsportfolios zu schaffen.

**Makroökonomische Rahmenbedingungen (3)**

Die bereits ab Ende 2021 steigende Inflation wurde durch den russischen Einmarsch in der Ukraine und den damit verbundenen Energiepreisanstieg deutlich angetrieben. Die Europäische Zentralbank reagierte darauf mit einem Ende der Niedrigzinspolitik und erhöht seither schrittweise den Leitzins. Die Folge dieser Entwicklungen sind deutlich gedämpfte Wachstumserwartungen – wobei Experten auch eine Rezession Anfang 2023 nicht ausschließen – sowie veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Für die IMMOFINANZ spiegelt sich dies etwa in deutlich gestiegenen Energiekosten sowie mittelfristig steigenden Refinanzierungskosten wider. Auf der Vermietungsseite waren im Bürobereich bereits auf Sicht der letzten Quartale in manchen Märkten steigende Leerstände zu beobachten. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen. Für die Immobilienbranche bedeuten steigende Zinsen erwartbare Rückgänge der Neubauleistung und der Marktpreise. Im Hinblick auf die Asset-Allokation haben Immobilien im aktuellen Umfeld steigender Zinsen ihre Alternativlosigkeit für Investoren verloren. Damit ist auch ein Rückgang der Transaktionsvolumina zu erwarten.

**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 April 2018 erwarb die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien der S IMMO AG und stockte ihre Beteiligung an der S IMMO im Dezember 2022 zusätzlich um 17.305.012 Aktien auf 50% plus eine Aktie auf. Damit konsolidierte die IMMOFINANZ die S IMMO zum Bilanzstichtag voll, nachdem sie zuvor als Equity-Beteiligung bilanziert worden war. Als international tätiger Immobilieninvestor, Bestandshalter und Projektentwickler ist die S IMMO in ihrer Geschäftstätigkeit den gleichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken wie die IMMOFINANZ ausgesetzt. Risiken aus der operativen Tätigkeit der S IMMO werden zukünftig den jeweiligen Risikokategorien zugeordnet. Als Beteiligungsrisiko verbleibt nur das Beteiligungsrisiko im engeren Sinn. Zum Bilanzstichtag waren keine Beteiligungsrisiken im engeren Sinn bekannt.

### **Bewertungsrisiken (6)**

Lieferkettenprobleme und die stark gestiegenen Energiepreise führten im abgelaufenen Geschäftsjahr zu den höchsten Inflationsraten seit 50 Jahren. Notenbanken reagierten darauf weltweit mit Zinserhöhungen. Diese führen zu einer gesteigerten Attraktivität von alternativen Investmentmöglichkeiten und damit auch zu einer höheren Renditeerwartung für Investitionen in Immobilien. In den kommenden Quartalen ist daher von einem zunehmenden Abwertungsdruck auf Immobilien auszugehen.

Darüber hinaus nimmt die Bedeutung von ESG-Aspekten in der Immobilienbewertung zu. Bauliche Maßnahmen, um die Folgen des Klimawandels zu mitigieren, und nachhaltige Investitionen finden im Rahmen der Immobilienbewertung Berücksichtigung. 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. Im abgelaufenen Jahr kam es aufgrund der Änderung der Mehrheitsverhältnisse bei der IMMOFINANZ zu einer strategischen Neuausrichtung im Bereich Digitalisierung. Derzeit wird gruppenweit an einheitlichen Lösungen gearbeitet. Risiken im Zusammenhang mit diesen Projekten sollen durch professionelles Projektmanagement weitestgehend vermieden werden.

Im Geschäftsjahr 2022 waren die Themen Datenschutz und Cyber Security weiterhin Schwerpunkte im Rahmen der Risikobetrachtung. Die IMMOFINANZ setzt im Bereich der IT-Systeme umfangreiche Vorkehrungen und legt auch einen besonderen Fokus auf Schulungen und Trainings 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.

### **Portfoliorisiken (8)**

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios der IMMOFINANZ war leicht rückläufig und lag per 31. Dezember 2022 mit 94,3% (31. Dezember 2021: 95,1%) auf hohem Niveau. Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 98,8% (31. Dezember 2021: 98,7%) so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich kam es 2021 zu einem leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 88,1% (31. Dezember 2020: 90,6%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 126,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 460,8 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2022 EUR 47,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 216,2 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2022 einen Buchwert von EUR 229,2 Mio. auf (31. Dezember 2021: EUR 180,3 Mio.).

## H. Ausblick

### Erwartetes Marktumfeld

Das Wirtschaftswachstum in den Kernländern der IMMOFINANZ fiel im Gesamtjahr 2022 schlussendlich robuster aus als ursprünglich erwartet. Der Krieg in der Ukraine und dessen Folgen für die Weltwirtschaft, anhaltende Bedenken hinsichtlich möglicher Störungen der Energieversorgung und der hohe Preisdruck werden gemeinsam mit steigenden Finanzierungskosten die Konjunktur im Euroraum im 1. Halbjahr 2023 aber voraussichtlich weiter belasten. Ein Abgleiten in die Rezession sollte aber vermieden werden können. Aus heutiger Sicht erwarten Experten für den Euroraum ein geringes Wirtschaftswachstum von rund 0,5% im Jahr 2023.

Im Kampf gegen die hohe Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) Mitte März den Leitzins für die Eurozone erneut um 0,5 Prozentpunkte auf 3,5%. Das ist die sechste Erhöhung seit der Zinswende im Sommer 2022 – und nach Meinung zahlreicher Experten noch nicht der Zinsgipfel. Aktuelle Prognosen erwarten einen Anstieg des Leitzinses auf bis zu 3,75%, aber auch eine Anhebung auf über 4% wird für möglich gehalten. Sobald die EZB in ihrem Zinszyklus den Höhepunkt erreicht hat, könnte sie die Zinsen für mehrere Quartale auf diesem Niveau halten.

Die geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen stellen somit einen Unsicherheitsfaktor dar, und die daraus resultierenden Auswirkungen, unter anderem auf die Entwicklung der Finanzierungskosten und die Marktpreise für Immobilien, können aus heutiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden. Insgesamt sieht sich die IMMOFINANZ mit ihren flexiblen und resilienten Immobilienprodukten auch für ein mit höheren Unsicherheiten behaftetes Umfeld gut positioniert.

### Immobilienportfolio und Nachhaltigkeit

Durch Zukäufe und Fertigstellungen von Immobilien vor allem im Retail-Bereich sowie durch die zum Jahresende erfolgte Aufstockung des Anteils an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie und die daraus resultierende Vollkonsolidierung dieser Tochtergesellschaft wuchs das Portfoliovolumen der IMMOFINANZ Group deutlich um mehr als 60% auf rund EUR 8,4 Mrd. Vom Bestandsportfolio in Höhe von rund EUR 7,7 Mrd. entfallen rund EUR 2,5 Mrd. oder 32% auf Büroimmobilien, EUR 2,3 Mrd. oder 29% auf Einzelhandelsobjekte sowie EUR 3,0 Mrd. oder 38% auf Immobilien der S IMMO.

In unserer Portfoliostrategie setzen wir unverändert auf resiliente und kosteneffiziente Einzelhandelsimmobilien sowie auf innovative Bürolösungen. Diese umfassen die etablierten Marken myhive, STOP SHOP und VIVO! sowie komplementäre Produkte und Portfolios, wie jenes der S IMMO. Mittelfristig planen wir, unser Angebot in unseren Kernländern weiter auszubauen. Im aktuellen Umfeld, das von steigenden Zinsen und hoher Inflation geprägt ist, wollen wir uns dabei auf höher rentierende Immobilien konzentrieren. Im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements der IMMOFINANZ sollen Objekte im Wert von rund EUR 1 Mrd. verkauft und die Erlöse für die Rückzahlung von Schulden verwendet oder in Immobilien reinvestiert werden.

Bei den Verkäufen konzentrieren wir uns auf niedrig rentierende sowie Single-Tenant-Gebäude, Immobilien, die attraktive Verkaufspreise erzielen können, sowie auf nicht strategische Objekte. Nachdem wir im zurückliegenden Geschäftsjahr bereits Immobilien mit einem Volumen von rund EUR 166 Mio. erfolgreich verkauft haben, sind weitere Transaktionen in Vorbereitung. Trotz eines volatilen Marktumfelds sind wir zuversichtlich, in den nächsten Monaten weitere Abschlüsse zu erzielen. Das breite Spektrum unseres Angebots – geplante Einzelobjektverkäufe reichen von ca. EUR 10 Mio. bis zu rund EUR 200 Mio. in unterschiedlichen Ländern – ist hier von Vorteil. Für den deutschen Markt, der unverändert einer der am bevorzugtesten Immobilienanlagemärkte weltweit ist, ist frühestens ab Mitte 2023 mit einer Marktbelebung zu rechnen, wenn sich die Immobilienrenditen angesichts höherer Finanzierungskosten und gestiegener Renditen bei Alternativenanlagen auf einem neuen Niveau eingependelt haben werden.

Darüber hinaus planen wir im laufenden Geschäftsjahr den Verkauf mehrerer Büroimmobilien am Standort Wienerberg an die von uns kontrollierte S IMMO. Es handelt sich um sechs Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 128.000 m<sup>2</sup> sowie einer Projektentwicklung mit rund 20.000 m<sup>2</sup> Fläche, die im Sommer 2023 fertiggestellt wird. Das Transaktionsvolumen umfasst aus heutiger Sicht rund EUR 411,0 Mio. Mit dieser Transaktion ermöglichen wir eine stärker fokussierte Portfolioaufstellung innerhalb der Unternehmensgruppe. Der Erlös soll in die Rückführung von Verbindlichkeiten fließen.

Im Rahmen unserer ESG-Strategie arbeiten wir an einer weiteren Steigerung der nachhaltigen Gebäudequalität in unserem Portfolio sowie an einer Verbesserung der Ressourceneffizienz. Langfristig halten wir an unserem Netto-Null-Ziel bis 2040 fest, und bereits bis 2030 wollen wir die CO<sub>2</sub>-Emissionen der IMMOFINANZ um rund 60% reduzieren. Die Verringerung unseres Treibhausgasausstoßes ist und bleibt unser oberstes Ziel. Im laufenden Jahr planen wir unter anderem den weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen auf unseren Immobilien sowie die Ausrollung von Green-Lease-Mietverträgen im Portfolio.

## Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ Group verfügt über eine solide Kapital- und Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,9%, einem Netto-Loan-to-Value von 40,7% sowie liquiden Mitteln in Höhe von EUR 684,7 Mio. per Ende Dezember 2022. Darüber hinaus steht uns eine unbesicherte und wiederausnutzbare Kreditlinie über EUR 100,0 Mio. zur Verfügung. Rund 87% unserer Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber Zinserhöhungen abgesichert. Unser Ziel ist es weiterhin, an dieser konservativen Finanzpolitik festzuhalten: Dabei soll die Verschuldung gemessen am Netto-LTV auch mittelfristig konservativ bleiben.

Im aktuellen Marktumfeld liegt der Fokus vor allem auf langfristigen Bankfinanzierungen. Dabei profitieren wir bei Neufinanzierungen und Refinanzierungen auf Immobilienebene von unseren langjährigen, partnerschaftlichen Verbindungen mit Banken in unseren Kernländern. Nachdem wir im Geschäftsjahr 2022 auf Ebene der IMMOFINANZ erfolgreich Bankverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 765 Mio. refinanziert haben, stehen wir mit unseren finanzierenden Banken hinsichtlich weiterer vorzeitiger Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen zu aktuellen Marktkonditionen im Gespräch.

Da die Zinsschritte der Notenbanken allerdings noch nicht den Höhepunkt erreicht haben dürften und damit weitere Auswirkungen auf die Marktpreise von Immobilien im Jahresverlauf wahrscheinlich sind, verfolgt die IMMOFINANZ eine auf Liquidität fokussierte Strategie.

## Enge Zusammenarbeit mit CPIPG und S IMMO

Die IMMOFINANZ hat mit der CPI Property Group (CPIPG) nunmehr einen großen, stabilen und langfristig orientierten Kernaktionär und ist damit Teil eines sehr großen und erfolgreichen Qualitätsimmobilienanbieters mit langjähriger Expertise in Zentral- und Osteuropa. Erste integrative Schritte zur Realisierung von Synergien durch eine enge Zusammenarbeit wurden bereits im Vorjahr gesetzt. Gemeinsam mit der S IMMO und mit Unterstützung durch die CPIPG werden nun weitere Synergien und Effizienzsteigerungen identifiziert, die die Transparenz und die Rentabilität für alle Stakeholder verbessern sollen.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 24. März 2023 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ Group 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 jene 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 265 und 266 erläutert.

Wien, am 24. März 2023

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Radka Doehring', with a small mark above the final 'y'.

Radka Doehring  
Mitglied des Vorstandes

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, 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 2022 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 3.772 Mio und wurde im Geschäftsjahr um EUR 118 Mio außerplanmäßig abgeschrieben. Der Buchwert der Ausleihungen an verbundene Unternehmen beträgt EUR 125 Mio. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 497 Mio und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 12 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 12. Juli 2022 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr gewählt und am 22. August 2022 vom Aufsichtsrat 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 24. März 2023

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.

## Impressum

**Fotos und Illustrationen:** IMMOFINANZ AG, katsey (Porträt Vorstand), Goodstudio, Chapman Taylor & Monolot, Vlad Cupşa, Cosmin Dragomir, www.foto-agent.at, Stephan Huger, Philip Kistner, Pacewicz, Vlad Patru, Christian Redtenbacher, Rotes Kreuz, SMATRICES, Christian Stemper, Studio83, AlesVegricht.cz, Klaus Vyhnalek

**Konzept und Gestaltung:** Male Huber Friends GmbH und Rosebud, inhouse produziert mit firesys (Seiten 3–286)

## 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

