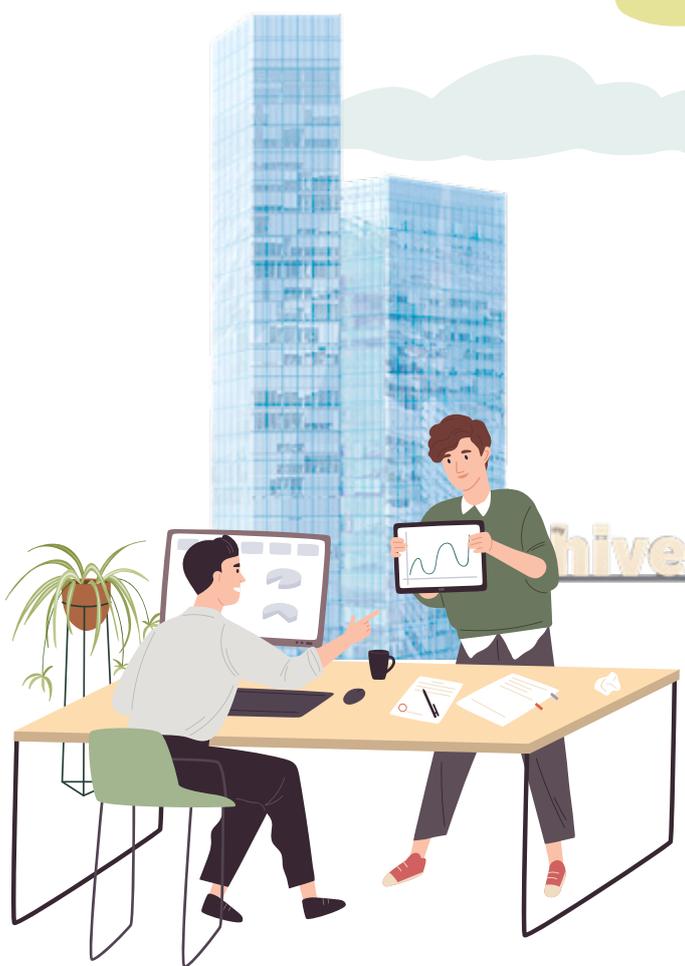
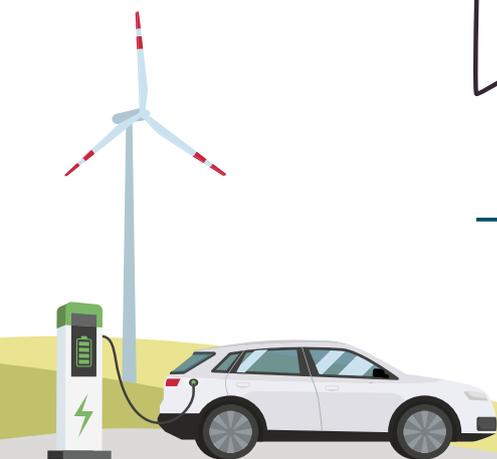


# Growing together



– **IMMOFINANZ** –  
**GROUP**

Jahresfinanzbericht 2023



# Growing together



# Inhalt

## Corporate Governance

Bericht des Aufsichtsrats .....	3
Corporate-Governance-Bericht .....	5

## Konzernlagebericht

Allgemeine Angaben .....	13
Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte .....	13
Portfoliobericht .....	20
Immobilienbewertung .....	31
Finanzierung .....	33
Geschäftsentwicklung .....	37
EPRA-Finanzkennzahlen .....	40
Risikobericht .....	45
Angaben zum Kapital .....	51
Freiwillige konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung .....	54
Forschung & Entwicklung .....	136
Ausblick .....	136

## Konzernabschluss

Konzernbilanz .....	140
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	141
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	142
Konzern-Geldflussrechnung .....	143
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	144
Konzernanhang .....	146
Bestätigungsvermerk .....	244
Erklärung des Vorstands .....	251

## Einzelabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023 .....	253
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 .....	255
Anhang .....	256
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB .....	269
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 .....	270
Bestätigungsvermerk .....	285

Impressum .....	290
-----------------	-----

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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 Geschäftsjahr 2023 fanden insgesamt zehn Aufsichtsratssitzungen mit einer Gesamtpräsenz der Kapitalvertreter von 93% statt. Darüber hinaus gab es vier Ausschusssitzungen mit einer Gesamtpräsenz von 94%. Eine detaillierte Übersicht der individuellen Präsenzen sowie der Ausschüsse ist dem Corporate-Governance-Bericht 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 offener Diskussion und konstruktivem Miteinander geprägt.

Überdies führte der Aufsichtsrat die jährliche Selbstevaluierung zur Effizienz seiner Tätigkeit, insbesondere hinsichtlich seiner Organisation und Arbeitsweise, durch.

## Schwerpunkte unserer Arbeit

Im Juni 2022 hatten wir als Teil der CPI Property Group ein Strategie-Update verabschiedet, bei dessen Umsetzung wir 2023 wesentliche Fortschritte erzielten. Konkret wollen wir uns noch stärker als bisher auf flexible und innovative Immobilienangebote mit starker Kundenorientierung konzentrieren. Einen weiteren Eckpunkt der Strategie bildet eine robuste Finanzpolitik, die auf jederzeit ausreichend vorhandene Liquidität, eine ausgewogene Kapitalstruktur mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil sowie auf die Optimierung unserer Finanzierungskosten abzielt.

Was ihr Portfolio betrifft, setzt die IMMOFINANZ vor allem auf weitere Optimierungen durch gezielte Akquisitionen und fallweise durch Projektentwicklungen, wobei wir unseren Fokus in beiden Fällen auf höher rendierende Objekte legen. Einen weiteren zentralen Schwerpunkt unserer Portfoliostrategie bilden Sanierungen von Bestandimmobilien, bei denen wir stets auch Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Teil unseres aktiven Portfoliomanagements sind darüber hinaus strategische Immobilienverkäufe. Hier zielen wir auf eine Bereinigung unseres Bestands ab und schaffen so die Grundlage für weiteres erfolgreiches Wachstum.

## Veränderungen im Aufsichtsrat

Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben die Kapitalvertreterin Gayatri Narayan mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 und der Arbeitnehmervertreter Werner Ertelthaler mit Wirkung zum 3. Mai 2023 ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat der IMMOFINANZ auf eigenen Wunsch beendet.

Die Kapitalvertreter im Aufsichtsrat setzen sich somit aus Martin Němeček (stellvertretender Vorsitzender), Martin Matula und mir als Vorsitzende zusammen. Von Arbeitnehmerseite wird das Gremium durch Philipp Obermair und Anton Weichselbaum 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 16. Juni 2023 bestellte der Aufsichtsrat Pavel Měchura zum Mitglied des Vorstands. Mit ihm konnten wir einen erstklassigen Manager gewinnen, der über langjährige und umfassende Expertise im Finanz- und Immobilienbereich sowie in Transformationsprozessen und strategischer Planung verfügt. Der Vorstand besteht somit aus Radka Doehring und Pavel Měchura. Radka Doehring wurde am 19. Juli 2023 vorzeitig auf die Dauer von insgesamt fünf Jahren, sohin bis Ende April 2027, verlängert.

### Feststellung des Jahresabschlusses 2023

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 31. Dezember 2023 samt Lagebericht sowie der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 3. Mai 2023 bestellten Abschlussprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (siehe Bestätigungsvermerk im Konzernanhang).

Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach deren 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 2023 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Ebenso prüfte und billigte der Aufsichtsrat in Entsprechung der L-Regel 60 des Österreichischen Corporate Governance Kodex den Corporate-Governance-Bericht, erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht und die nichtfinanzielle Erklärung.

Im Namen des Aufsichtsrats möchte ich mich beim Vorstand und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihr außerordentliches Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr bedanken. Auch in einem anhaltend herausfordernden Umfeld wurden die Position der IMMOFINANZ als Marktführer bei Fachmarktzentren in Europa und ihre Vorreiterrolle bei flexiblen Bürolösungen weiter ausgebaut.

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

Wien, am 27. März 2024



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 2023 – ausgenommen der nachfolgenden temporären Abweichung – vollumfänglich eingehalten.

### Abweichung von C-Regel 16

Gemäß C-Regel 16 besteht der Vorstand aus mehreren Mitgliedern und hat einen Vorsitzenden. Radka Doehring war bis 16. Juni 2023 Alleinvorstand. Mit 16. Juni 2023 wurde Pavel Měchura zum Mitglied des Vorstands bestellt. Damit setzt sich der Vorstand nunmehr aus Radka Doehring und Pavel Měchura zusammen. Der Aufsichtsrat befand die Bestellung eines Vorstandsvorsitzenden als nicht erforderlich.

## Zusammensetzung der Organe

### Duale Führungsstruktur

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

\* Der Kodex ist in seiner 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 30.4.2027
- Geboren 1966

Radka Doehring ist gemeinsam mit Pavel Měchura für sämtliche Unternehmensbereiche zuständig. Sie fungiert zudem als Geschäftsführerin des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA.

Mit 16. Juni 2023 wurde Radka Doehring zum Vorstand der S IMMO AG bestellt.



### Pavel Měchura, Vorstand

- Mitglied des Vorstands seit 16.6.2023
- Bestellt bis 1.12.2024
- Geboren 1976

Pavel Měchura ist gemeinsam mit Radka Doehring für sämtliche Unternehmensbereiche zuständig.

Seit 2014 fungiert er als Group Finance Director der CPI Property Group mit Verantwortlichkeit für Accounting und Reporting, Konsolidierung, Immobilienbewertung und strategische Planung.

## 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:**

CPI Property Group: CEO bis  
20. November 2023  
S IMMO AG: stellvertretender Vorsitzen-  
der des Aufsichtsrats



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

- Erstbestellung 2022
- Ende der Funktionsperiode 2025<sup>2</sup>
- Geboren 1980

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

**Weitere Mandate:**

S IMMO AG: Vorsitzender des Aufsichtsrats



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

- Erstbestellung 2014
- Geboren 1979

**Erfahrung:** in der IMMOFINANZ aktuell  
als Risiko-, Prozess- und Research-  
Manager sowie Head of ESG und vor-  
mals als Senior Controller tätig

Delegierter des Betriebsrats der  
IMMOFINANZ

Als Arbeitnehmervertreter auf unbe-  
stimmte Dauer entsendet



### Anton Weichselbaum, MSc, Mitglied des Aufsichtsrats

- Erstbestellung 2023
- Geboren 1988

**Erfahrung:** in der IMMOFINANZ aktuell  
als Asset-Manager Retail Österreich und  
Slowenien 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 2023****Gayatri Narayan, BA,  
Mitglied des Aufsichtsrats  
bis 31. Dezember 2023**

- Erstbestellung 2021
- Ende der Funktionsperiode 2025
- Geboren 1986

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

Gayatri Narayan legte ihr Mandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 nieder.

**Werner Ertelthalner,  
Mitglied des Aufsichtsrats  
bis 3. Mai 2023**

- Erstbestellung 2021
- Geboren 1987

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

Delegierter des Betriebsrats der IMMOFINANZ

**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>Martin Němeček</b> , Vorsitzender (seit 31. März 2022), Finanzexperte	<b>Martin Matula</b> , Vorsitzender (seit 15. Juli 2022)	<b>Gayatri Narayan</b> , Vorsitzende (bis 31. Dezember 2023)
<b>Martin Matula</b> , Stellvertreter (seit 15. Juli 2022)	<b>Miroslava Greštiaková</b> , Stellvertreterin (seit 31. März 2022)	<b>Miroslava Greštiaková</b> , Vorsitzende (seit 5. Februar 2024)
<b>Gayatri Narayan</b> (bis 31. Dezember 2023), Finanzexperte	<b>Gayatri Narayan</b> (bis 31. Dezember 2023)	<b>Martin Matula</b> , Stellvertreter (seit 15. Juli 2022)
<b>Philipp Obermair</b>	<b>Martin Němeček</b> (seit 31. März 2022)	<b>Martin Němeček</b> (seit 31. März 2022)
<b>Werner Ertelthalner</b> (bis 3. Mai 2023)	<b>Philipp Obermair</b>	
<b>Anton Weichselbaum</b> (seit 3. Mai 2023)	<b>Werner Ertelthalner</b> (bis 3. Mai 2023)	
<b>Miroslava Greštiaková</b> (seit 5. Februar 2024)	<b>Anton Weichselbaum</b> (seit 3. Mai 2023)	

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 2023 aus vier von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern (Kapitalvertretern) und zwei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern zusammen. Mit 31. Dezember 2023 legte Gayatri Narayan ihre Funktion zurück. Im Geschäftsjahr 2023 fanden zehn Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Die Präsenz der Kapitalvertreter lag bei 93%. Zusammen mit den vier Sitzungen der einzelnen Ausschüsse betrug die Gesamtpräsenz 93%.

Name	Sitzungsteilnahme								Gesamtpräsenz in %		
	Mitglied seit	Sitzungen (Plenum)	in %	Prüfungs- und Bewertungs- ausschuss	in %	Strategie- und ESG- Aus- schuss	in %	Personal- und No- minie- rungsaus- schuss		in %	Gesamt- präsenz
<b>Sitzungen/Jahr</b>		<b>10</b>		<b>4</b>						<b>14</b>	
<b>Miroslava Greštiaková,</b> Vorsitzende	2022	10/10	100	4/4	100					14	100
<b>Martin Němeček,</b> Stellvertreter	2022	10/10	100	4/4	100					14	100
<b>Martin Matula</b>	2022	10/10	100	4/4	100					14	100
<b>Gayatri Narayan</b> (bis 31. Dezember 2023)	2021	7/10	70	3/4	75					10	71
<b>Durchschnittliche Sitzungsteilnahme</b>		<b>37/40</b>	<b>93</b>	<b>15/16</b>	<b>94</b>					<b>52/56</b>	<b>93</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 und Gayatri Narayan fungierten im Geschäftsjahr 2023 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 2023 tagte der Prüfungs- und Bewertungsausschuss viermal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter im Ausschuss belief sich auf 94%.

### Strategie- und ESG-Ausschuss

Aufgabe des Strategie- und ESG-Ausschusses ist vor allem die laufende Diskussion von Strategie und Unternehmensausrichtung, bei denen die Nachhaltigkeitsthemen Umwelt, 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 gehörte bis 31. Dezember 2023 Gayatri Narayan als Vorsitzende sowie mindestens ein Mitglied an, das über Kenntnisse und Erfahrung im Bereich der Vergütungspolitik verfügt. Die Aufgaben wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufsichtsrat wahrgenommen.

### Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

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 Versorgung des Aufsichtsrats mit Informationen, das Selbstverständnis der Aufsichtsratsmitglieder sowie allfällige Verbesserungsvorschläge.

	Sektorales Know-how				Funktionales Know-how					Governance-Know-how		GEO	
	Immobilien	Kapitalmärkte	Versicherungswesen	Finance	CEO/Management/ Bereicherleitung	Compliance/ Rechtswesen	Personalwesen	Buchhaltung/ Rechnungsprüfung	Marketing	Digitales/ Nachhaltigkeit	Erfahrung als Aufsichtsrats- mitglied		Governance (Unternehmen)
Miroslava Greštiaková	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Martin Němeček	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Martin Matula	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Gayatri Narayan	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE

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

### Aktienbesitz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder per 31. Dezember 2023

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

Name	Anzahl IMMOFINANZ-Aktien
Philipp Obermair	300

### Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ arbeiten in offener und konstruktiver 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 darüber 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 vorangegangenen 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 vorangegangenen drei Jahren nicht Abschlussprüfer der IMMOFINANZ oder Beteiligter bzw. 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.

Gemäß C-Regel 54 des Österreichischen Corporate Governance Kodex gelten bzw. galten Miroslava Greštiaková und bis 31. Dezember 2023 Gayatri Narayan als Streubesitzvertreterinnen 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 ihrer fachlichen und persönlichen Qualifikation besetzt.

Im Geschäftsjahr 2023 waren in Führungspositionen 32,3% (2022: 27,5%) Frauen tätig. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug 59,1% (2022: 57,1%). Im Vorstand ist eine Frau. Den Vorsitz im Aufsichtsrat führt Miroslava Greštiaková, ein weiteres Mitglied war bis 31. Dezember 2023 Gayatri Narayan, womit der weibliche Anteil der Kapitalvertreter zum Berichtsstichtag unverändert hohe 50% betrug. Innerhalb der IMMOFINANZ nehmen 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 Teilzeitmodelle 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 als 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 Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., 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 2023 ergab keine Beanstandungen.

Wien, am 27. März 2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Pavel Měchura

# Konzernlagebericht

## Allgemeine Angaben

Die IMMOFINANZ AG ist das Mutterunternehmen der IMMOFINANZ Group. Die Aufstockung der Anteile an der S IMMO auf 50% plus eine Aktie wurde zum Jahresende 2022 abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden die Vermögenswerte und Schulden der S IMMO ab 31. Dezember 2022 in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen; die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung wurden seit dem 1. Quartal 2023 berücksichtigt. Für Angaben, die die IMMOFINANZ inklusive S IMMO betreffen, findet die Bezeichnung „IMMOFINANZ Group“ Anwendung. Angaben exklusive S IMMO sind als „IMMOFINANZ“ gekennzeichnet.

IMMOFINANZ und S IMMO halten komplementäre Portfolios und sind 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 jeweilige Wirtschaftswachstum, die Inflationsraten sowie die Arbeitslosenquoten auf Grundlage der im Februar 2024 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 je nach Verfügbarkeit per Ende Q3 bzw. Q4 2023).

Das Jahr 2023 war von einer schwächelnden Weltwirtschaft geprägt. Zahlreiche politische Konflikte beeinträchtigten die globale Wirtschaftsaktivität und belasteten die europäische Exporttätigkeit. Für die Europäische Union kamen auch Maßnahmen gegen die hohe Inflation hinzu, die von den Mitgliedsstaaten unterschiedlich bekämpft wurden. Dabei zeigte sich die Gesamtunion etwas stabiler als die Eurozone. Am Jahresende blieb ein Wirtschaftswachstum von 0,2% für die Gesamtunion und ein Wachstum von 0,1% für die Eurozone stehen (2022: 1,7% bzw. 1,9%). Für 2024 liegt die BIP-Wachstumsprognose für die EU bei 1,3% und jene für 2025 bei 1,7%. Das Wachstum der Eurozone fällt leicht schwächer aus mit 1,2% in 2024 und 1,6% in 2025. Die aufgrund stark gestiegener Energiepreise hohe Inflation ließ im abgelaufenen Jahr nach, jedoch kam es zu Folgeeffekten, die den Preisrückgang bei Energie dämpften. In der EU lag die Teuerung am Jahresende bei 3,4%, in der Eurozone bei 2,9% (2022: 10,4% und 9,2%). Damit lag sie deutlich über dem Zielwert der EZB von 2,0%. Eine rasche Beschleunigung der Wirtschaftsaktivität könnte die Inflationsbekämpfung erschweren, wobei sich die Branchen deutlich unterschiedlich entwickeln. Für die Europäische Union wird 2024 eine Inflationsrate von 3,5% und für das Folgejahr von 2,4% erwartet. Die Prognosen für den Euroraum liegen bei 3,2% bzw. 2,2%. Stabile Beschäftigung und die demografisch rückläufige Entwicklung führten zu einem Rückgang der Arbeitslosigkeit. Zum Jahresende lag diese in der EU bei 5,9% (2022: 6,1%) und im Euroraum etwas höher

bei 6,4% (2022: 6,7%). Getragen von der demografischen Entwicklung werden für die kommenden Jahre stabile Beschäftigungsquoten erwartet. So soll die Arbeitslosigkeit in der EU 2024 bei 6,0% bzw. 2025 bei 5,9% liegen. Der Euroraum dürfte sich mit einer erwarteten Arbeitslosigkeit von 6,6% im Jahr 2024 und einem Rückgang auf 6,4% im Jahr 2025 ähnlich entwickeln.

Das Transaktionsvolumen im europäischen Immobilienmarkt sank 2023 um rund 47% auf EUR 162,3 Mrd. (2022: EUR 305,2 Mrd.). Im 4. Quartal 2023 wurde ein Umsatzvolumen von EUR 44,9 Mrd. erzielt. Es lag zwar um rund 30% unter dem Vergleichsquartal des Vorjahres, stellte aber gleichzeitig eine Steigerung um rund 22% im Vergleich zum Vorquartal dar. Gegen den europäischen Trend entwickelten sich verglichen mit dem 4. Quartal 2022 die Transaktionsvolumina in den skandinavischen Ländern (+105%) sowie in Südeuropa (+85%). Bei sektoraler Betrachtung waren die Transaktionsvolumina im Schnitt um 40% bis 60% rückläufig (Büroimmobilien -61%; Einzelhandelsimmobilien -42%). Als krisenresistenter erwies sich das Hotelsegment, dessen Transaktionsvolumen lediglich um 13% zurückging.

Für 2024 wird mit einer Markterholung gerechnet, wobei sich diese erst in der zweiten Jahreshälfte bemerkbar machen dürfte. Hinsichtlich der durchgeführten Transaktionen lässt sich ein klarer Trend in Richtung Premiumobjekte erkennen. Unter den derzeitigen Marktbedingungen trennt sich die Spreu vom Weizen, wodurch zweitklassige Immobilien deutlich schwächer nachgefragt werden. Ein ähnlicher Trend lässt sich auch in der Vermietung beobachten: Mieter zeigen sich bei der Flächenplanung deutlich zurückhaltender als vor der Covid-19-Pandemie.

## Österreich

Die österreichische Wirtschaft litt im abgelaufenen Jahr unter den hohen Energiepreisen, steigenden Lohnstückkosten und einer schwachen Exporttätigkeit. Im 4. Quartal 2023 wuchs das BIP um 0,2% im Vergleich zum 3. Quartal. Im Rückblick auf das Gesamtjahr blieb es allerdings bei einem Rückgang von -1,3% gegenüber 2022 (2022: +4,8%). Für 2024 und 2025 werden Wachstumsraten von 1,0% bzw. 1,3% prognostiziert. Dieses Wachstum sollte von der steigenden Konsumnachfrage infolge nachlassender Teuerung getrieben werden. Die Inflation ließ im abgelaufenen Jahr nach und erreichte am Jahresende einen Wert von 5,7% (2022: 8,6%). Dieser Trend dürfte sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. So wird für 2024 eine Teuerungsrate von 4,1% und für 2025 von 3,0% erwartet. Die Arbeitslosenquote stieg 2023 und lag Ende Dezember bei 5,6% (2022: 4,9%). Für die beiden nächsten Jahre wird eine schrittweise Verringerung auf 5,4 bzw. 5,3% prognostiziert.

Das Transaktionsvolumen am österreichischen Immobilienmarkt erreichte im abgelaufenen Jahr EUR 2,8 Mrd. (2022: EUR 4,0 Mrd.). Im Vergleich zum Vorjahr sank es damit um rund 37%. Der größte Anteil am Transaktionsvolumen entfiel auf Büroimmobilien mit EUR 1,2 Mrd., gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit EUR 785 Mio. Die Spitzenrenditen bei Büros stiegen auf 5,0% (2022: 3,5%) und bei Fachmärkten auf 5,65% (2022: 5,0%).

### BÜRO

Der Wiener Büromarkt verfügte Ende 2023 über moderne Büroflächen im Ausmaß von 11,6 Mio. m<sup>2</sup>. Die Vermietungsleistung lag ähnlich wie im Vorjahr bei 174.000 m<sup>2</sup> (2022: 171.000 m<sup>2</sup>). Die Fertigstellung neuer Büroflächen verringerte sich auf 45.800 m<sup>2</sup> (2022: 126.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote sank abermals leicht auf 3,6% (2022: 3,9%), während die Spitzenmieten geringfügig auf EUR 28,00/m<sup>2</sup>/Monat stiegen.

### EINZELHANDEL

Die Einzelhandelsflächen in Österreich beliefen sich zum Jahresende 2023 auf 13,6 Mio. m<sup>2</sup>. Das Konsumentenvertrauen in Österreich lag im letzten Jahr unter dem europäischen Durchschnitt und führte zu einer merkbaren Kaufzurückhaltung. Abseits der Premiumlagen verzeichneten Einzelhändler daher rückläufige Umsätze. Die Spitzenmieten lagen in Fachmarktzentren unverändert bei EUR 15,0/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrenditen stiegen auf 5,65% (2022: 5,0%).

## Deutschland

In Deutschland wirkten sich 2023 die hohe Inflation, sinkende Kaufkraft, das veränderte Zinsumfeld und eine schwache Exportnachfrage negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. So sank das deutsche BIP im Jahresverlauf um -0,2% (2022: +1,8%). Für die beiden kommenden Jahre erwarten Experten eine Zunahme des Privatkonsums aufgrund nachlassender Inflation und eine regere Exportnachfrage. Beide Einflussfaktoren sollten 2024 zu einem Wirtschaftswachstum von 0,8 und 1,2% im Jahr 2025 führen. Die Inflation erreichte am Jahresende 2023 3,8% (2022: 9,6%). Dieser Trend dürfte sich laut Einschätzung von Experten weiter fortsetzen. Demnach könnte die Inflation 2024 bei 3,1% und 2025 bei 2,2% liegen. Die Arbeitslosigkeit betrug zum Jahresende 3,1% (2022: 2,9%). Für die beiden kommenden Jahre wird ein stabiler Wert von 3,2% prognostiziert.

Deutschlands Gewerbeimmobilienmarkt erreichte 2023 ein Volumen von EUR 23,3 Mrd. (2022: EUR 54,1 Mrd.) und verzeichnete damit einen Rückgang um rund 57% im Vergleich zum Vorjahr. Signifikant rückläufig entwickelten sich insbesondere die deutschen A-Lagen mit einem Minus von 67%, was den erschwerten Finanzierungsbedingungen geschuldet gewesen sein dürfte. In Düsseldorf erreichte das Transaktionsvolumen rund EUR 882 Mio. (2022: EUR 2,9 Mrd.) und lag mit einem Rückgang um ca. 69% im deutschen Trend. Die Spitzenrenditen stiegen auf 4,2% in München, gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25% (2022: München 3,2%; Berlin 3,2%; Hamburg 3,3%). In Düsseldorf lag die Spitzenrendite bei 4,5% nach 3,4% im Vorjahr.

### BÜRO

Düsseldorf verfügte Ende 2023 insgesamt über 9,7 Mio. m<sup>2</sup> moderne Bürofläche. Die Vermietungsleistung sank vor allem aufgrund einer schwachen ersten Jahreshälfte um ca. 4% auf 280.000 m<sup>2</sup> (2022: 291.000 m<sup>2</sup>). Die Produktion von Neuflächen entwickelte sich leicht rückläufig auf 290.000 m<sup>2</sup> (2022: 343.000 m<sup>2</sup>). Trotz steigender Mietniveaus sank der Leerstand auf 9,4% (2022: 10,9%). Infolge der Leitzinserhöhung stiegen die Spitzenrenditen auf 4,5% (2022: 3,4%). Die Spitzenmieten in Premiumobjekten erhöhten sich auf EUR 40,0/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmieten lagen in einer Bandbreite von EUR 19,40 bis EUR 20,90/m<sup>2</sup>/Monat (2022: EUR 16,50 bis EUR 19,40/m<sup>2</sup>/Monat).



## Rumänien

Für die rumänische Wirtschaft erwarten Experten für das Gesamtjahr 2023 ein Wachstum von 2,2% (2022: 5,0%). Stark gestiegene Preise für Energie und Lebensmittel drückten die Kaufkraft und beeinträchtigten damit die wirtschaftliche Dynamik. Für die beiden kommenden Jahre werden dank steigender Kaufkraft Wachstumsraten von 3,1 bzw. 3,4% vorausgesagt. Die Inflation erreichte am Jahresende einen Wert von 7,0% (2022: 12,0%) und lag damit über jener des Euroraums. Dank sinkender Preise wird ein Rückgang der Teuerungsraten auf 5,9% im Jahr 2024 und auf 3,4% im Jahr 2025 erwartet. Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen blieb die Arbeitslosenquote in Rumänien stabil. Am Jahresende betrug sie 5,4% (2022: 5,6%) und für die beiden kommenden Jahre wird eine unveränderte Beschäftigungssituation mit Arbeitslosenquoten von 5,2 bzw. 5,3% erwartet.

Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 499 Mio. (2022: EUR 1,3 Mrd.) sank das Volumen im rumänischen Gewerbeimmobilienmarkt um mehr als 60%. Der Großteil entfiel auf das Einzelhandelssegment, das einen Marktanteil von rund 57% bzw. EUR 284 Mio. erreichte. Die Umsätze bei Büroimmobilien waren rückläufig und erreichten einen Marktanteil von rund 17% bzw. EUR 85 Mio. Die Spitzenrenditen stiegen bei Shopping Centern um 50 Basispunkte auf 7,75% (2022: 7,25%) und bei Büroimmobilien um 75 Basispunkte auf 7,75% (2022: 7,0%).

**BÜRO**

Der Büromarkt in Bukarest umfasste Ende 2023 3,41 Mio. m<sup>2</sup> moderne Flächen. Die Fertigstellungen erreichten rund 110.000 m<sup>2</sup> (2022: 124.400 m<sup>2</sup>). Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung befanden sich weitere Flächen im Umfang von 16.100 m<sup>2</sup> in Bau. Die Vermietungsleistung erhöhte sich um 62% auf 476.000 m<sup>2</sup> (2022: 295.300 m<sup>2</sup>), und der Leerstand stieg bis Jahresende auf 14,7% (2022: 14,1%). Die Spitzenmieten im Zentrum liegen bei EUR 19,5/m<sup>2</sup>/Monat.

**EINZELHANDEL**

Rumänien verfügte zum Zeitpunkt der Berichtserstellung über 4,34 Mio. m<sup>2</sup> moderne Retail-Flächen. Die 2023 neu fertiggestellten Objekte umfassten 251.000 m<sup>2</sup> (2022: 86.700 m<sup>2</sup>). Davon entfielen 87% auf Standorte außerhalb der Metropolregion Bukarest. Weitere 258.000 m<sup>2</sup> (2022: 265.000 m<sup>2</sup>) Einzelhandelsflächen befanden sich in Bau und sollen 2024 fertiggestellt werden. Das Mietniveau an umsatzstarken Standorten stieg um 7%. Die Spitzenmieten von Shopping Centern lagen bei EUR 80,0/m<sup>2</sup>/Monat, jene von Retail Parks bei EUR 8,0 bis EUR 15,0/m<sup>2</sup>/Monat.

**Polen**

Nach einem aufgrund hoher Inflation und schwacher Exporttätigkeit gebremsten Wirtschaftswachstum auf voraussichtlich 0,4% (2022: 4,9%) im abgelaufenen Jahr, wird für 2024 eine Trendumkehr in Polen erwartet. Das Wirtschaftswachstum des Landes soll sich laut Prognosen auf 2,7% erholen und bis 2025 3,2% erreichen. Ende 2023 lag die Inflation bei 6,2% (2022: 13,2%). Aufgrund sinkender Energie- und Lebensmittelpreise dürfte die Teuerungsrate 2024 zwar noch bei 6,2% liegen, im Folgejahr jedoch auf 3,8% sinken. Das Angebot am polnischen Arbeitsmarkt blieb unterdessen knapp. So lag die Arbeitslosenquote zum Jahresende bei 2,7% (2022: 2,9%). Sie sollte sich in den nächsten beiden Jahren mit 2,8 bzw. 2,7% nur geringfügig verändern.

Der polnischen Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete im abgelaufenen Jahr einen Rückgang von ca. 65% auf EUR 2,1 Mrd. (2022: EUR 5,9 Mrd.). Mit rund 46% bzw. EUR 965 Mio. erzielten Industrie- und Logistikimmobilien das größte Transaktionsvolumen (2022: EUR 2,0 Mrd.). Bei Einzelhandelsimmobilien verringerte sich das Volumen um ca. 70% auf EUR 430 Mio. (2022: EUR 1,5 Mrd.) bzw. auf einen Marktanteil von rund 21%. Auf Platz drei folgten mit einem Rückgang um etwa 79% Büroimmobilien mit EUR 429 Mio. (2022: EUR 2,1 Mrd.) und einem Marktanteil von rund 21%. Die Renditen bei Büroimmobilien stiegen auf 6,0% (2022: 5,25%) und bei Einzelhandelsimmobilien auf 6,5% (2022: 6,25%) Bei Fachmarktzentren betragen sie 7,25%.

**BÜRO**

2023 wurden am Warschauer Büromarkt 61.000 m<sup>2</sup> (2022: 232.000 m<sup>2</sup>) Büroflächen fertiggestellt. Das ist der niedrigste Wert seit 2010. Das gesamte Angebot erreichte damit 6,2 Mio. m<sup>2</sup>. Weitere 238.000 m<sup>2</sup> befanden sich zum Zeitpunkt der Berichtserstellung in Bau. Die Vermietungsleistung sank im abgelaufenen Jahr um rund 13% auf 748.800 m<sup>2</sup> (2022: 860.000 m<sup>2</sup>). Der Leerstand sank per Ende des Jahres auf 10,4% (2022: 11,6%) und die Spitzenmieten im Zentrum Warschaus stiegen auf EUR 29,0/m<sup>2</sup>/Monat.

**EINZELHANDEL**

Das Angebot an Einzelhandelsflächen wuchs im abgelaufenen Jahr um 563.400 m<sup>2</sup> (2022: 360.000 m<sup>2</sup>), wobei 63% auf den Fachmarktbereich entfielen. Damit verfügte Polen über moderne Einzelhandelsflächen im Ausmaß von 13,8 Mio. m<sup>2</sup>. Weitere 430.000 m<sup>2</sup> (2022: 350.000 m<sup>2</sup>) befinden sich derzeit in Bau und sollen noch heuer fertiggestellt werden. Die Spitzenmieten in Fachmarktzentren entwickelten sich stabil und bewegten sich zwischen EUR 9,5 und EUR 12,0/m<sup>2</sup>/Monat.

## Slowakei

Die slowakische Wirtschaft dürfte nach Einschätzung von Experten im abgelaufenen Jahr trotz hoher Inflation um 1,3% (2022: 1,7%) gewachsen sein. Zu verdanken ist diese Entwicklung hoher Investitionstätigkeit sowie umfangreichen Exporten in die europäischen Nachbarländer. In den beiden kommenden Jahren könnte die Slowakei dem Trend höherer wirtschaftlicher Aktivität folgend Wachstumsraten von 1,7 bzw. 2,0% erreichen. Die Inflationsrate betrug Ende Dezember 2023 6,6% (2022: 12,1%). Prognostiziert wird ein Rückgang der Teuerung auf 5,2% im Jahr 2024 und auf 3,0% im Jahr 2025. Die Arbeitslosenquote lag am Jahresende bei 5,8% (2022: 5,8%) und war damit unverändert gegenüber dem Vorjahr geblieben. Dank der besseren wirtschaftlichen Gesamtsituation könnte sich die Arbeitslosigkeit in den kommenden beiden Jahren auf 5,4% bzw. 5,2% verbessern.

Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Investmentmarkt der Slowakei sank im abgelaufenen Jahr um rund 41% auf EUR 664 Mio. (2022: EUR 1,1 Mrd.). Umsatztreiber waren Büroimmobilien mit einem Marktanteil von rund 70% bzw. EUR 467 Mio. (2022: EUR 624 Mio.). Auf dem zweiten Platz folgten ex aequo Einzelhandelsimmobilien mit rund 14% bzw. EUR 93 Mio. (2022: EUR 350 Mio.) sowie Industrie- und Logistikimmobilien mit rund 14% bzw. EUR 93 Mio. (2022: EUR 147 Mio.). Die Spitzenrenditen im Bereich Büro stiegen auf 6,0% (2022: 5,5%) und für Shopping Center auf 6,5% (2022: 6,3%).

### BÜRO

Moderne Büroimmobilien in Bratislava umfassten Ende 2023 eine Gesamtfläche von 2,1 Mio. m<sup>2</sup>. Die Fertigstellungen erreichten 114.000 m<sup>2</sup>, wobei die Flächen in Bau deutlich auf rund 21.000 m<sup>2</sup> (2022: 119.000 m<sup>2</sup>) zurückgingen. Die Leerstandsquote stieg deutlich auf 14,2% (2022: 11,2%) und der Flächenumsatz erreichte 183.500 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete stieg von EUR 17,0 auf EUR 18,0/m<sup>2</sup>/Monat. Die Durchschnittsmieten folgten diesem Trend und lagen am Jahresende bei EUR 15,50/m<sup>2</sup>/Monat.

### EINZELHANDEL

Die Einzelhandelsflächen in der Slowakei blieben im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 2,4 Mio. m<sup>2</sup> (2022: 2,4 Mio. m<sup>2</sup>). Derzeit befinden sich rund 76.000 m<sup>2</sup> in Entwicklung (2022: 100.000 m<sup>2</sup>). Aufgrund der hohen Inflation kam es zu Mietpreisanpassungen. Die Spitzenmieten erreichten Shopping Center in Bratislava mit EUR 67,0/m<sup>2</sup>/Monat. In Fachmarktzentren lagen sie bei EUR 15,0/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrenditen bei Shopping Centern stiegen um 20 Basispunkte auf 6,5% und um 35 Basispunkte bei Fachmarktzentren auf 7,15%.

## Tschechien

Mit einem Rückgang von -0,2% (2022: +2,5%) stagnierte die tschechische Wirtschaft 2023 nahezu. Inflationsdämpfende Maßnahmen und die schwache Wirtschaftsentwicklung in den Nachbarländern bremsten das Wirtschaftswachstum. Für das Jahr 2024 dürften freundlichere Marktbedingungen zu einem Wachstum von 1,4% beitragen, und 2025 die Erholung mit 3,0% deutlich an Dynamik gewinnen. Die Inflation lag am Ende 2023 bei 7,6% (2022: 14,8%). Aufgrund eines Rückgangs der Energiepreise sollte sie 2024 auf 3,2% sinken bevor sie 2025 auf 2,4% fallen dürfte. Das Arbeitskräfteangebot in Tschechien blieb auch am Jahresende knapp. So lag die Arbeitslosigkeit Ende 2023 bei 2,8% (2022: 2,3%). Für die kommenden beiden Jahre wird eine stabile Arbeitslosenquote von jeweils 2,5% vorausgesagt.

Einen Rückgang von rund 16% verzeichnete der tschechische Transaktionsmarkt. Das Transaktionsvolumen sank 2023 auf EUR 1,4 Mrd. (2022: EUR 1,6 Mrd.), wobei vor allem das traditionell starke 4. Quartal enttäuschte. Innerhalb der letzten zwölf Monate waren Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von rund 45% die Assetklasse mit der höchsten Nachfrage, auf Büroimmobilien entfiel ein Anteil von rund 26%. Die Spitzenrenditen stiegen bei Büroimmobilien von 4,8 auf 5,4% und bei Einzelhandelsimmobilien von 6,25 auf 6,3%.

## BÜRO

Der Prager Büromarkt umfasste Ende 2023 rund 3,9 Mio. m<sup>2</sup> moderne Flächen. Die Fertigstellungen beliefen sich auf 98.400 m<sup>2</sup>. Weitere 100.000 m<sup>2</sup> (2022: 293.600 m<sup>2</sup>) befanden sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung in Bau. Die Vermietungsleistung bewegte sich mit 541.900 m<sup>2</sup> (2022: 550.100 m<sup>2</sup>) auf Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote sank aufgrund geringer Bautätigkeit auf 7,2% (2022: 7,7%). Die Spitzenmieten zogen an und erreichten EUR 27,5/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmieten in guten Lagen beliefen sich auf EUR 17,75 bis EUR 18,25/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrenditen stiegen auf 5,4%.

## EINZELHANDEL

Der Bestand an Einzelhandelsflächen blieb im abgelaufenen Jahr unverändert und belief sich Ende 2023 auf etwa 2,5 Mio. m<sup>2</sup>. Derzeit befinden sich rund 24.000 m<sup>2</sup> in Bau. Nach 18 Monaten mit rückläufigen Einzelhandelsumsätzen konnte im November 2023 eine Trendumkehr verzeichnet werden. Steigende Zinssätze führten zu einem Anstieg der Spitzenrenditen um 10 Basispunkte auf 6,35% sowohl bei Shopping Centern als auch bei Fachmarktzentren.

## Ungarn

Prognosen zufolge dürfte sich die Rezession der ungarischen Wirtschaft 2023 verlängert haben, was in einen Rückgang des BIP um -0,7% (2022: +4,9%) resultierte. Zusammen mit der hohen Inflation trugen steuer- und geldpolitische Maßnahmen zu dieser Entwicklung bei. Für 2024 wird jedoch wieder eine wirtschaftliche Erholung mit einem Wachstum von 2,4% erwartet und 2025 sollte die ungarische Wirtschaft um 3,6% wachsen. Die Inflation lag am Jahresende bei 5,5% (2022: 15,3%). Diesem Trend folgend dürfte die Teuerung 2024 weiter auf 5,2% fallen bevor sie 2025 4,1% erreichen dürfte. Die Arbeitslosenquote lag am Jahresende bei 4,2% (2022: 4,0%). Für die beiden kommenden Jahre wird mit nahezu unveränderten Arbeitslosenquoten von 4,2 bzw. 4,1% gerechnet.

Das Transaktionsvolumen am ungarischen Gewerbeimmobilienmarkt fiel im abgelaufenen Jahr um 69% auf EUR 441 Mio. (2022: EUR 1,4 Mrd.). Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien stiegen auf 6,75% (2022: 6,0%), für Shopping Center betragen sie 6,0% (2022: 5,75%) und für Retail Parks 7,25% (2022: 6,5%).

## BÜRO

Der Büromarkt in Budapest bietet 4,5 Mio. m<sup>2</sup> an modernen Flächen. Die Vermietungsleistung sank im letzten Jahr um rund 10% auf 352.000 m<sup>2</sup> (2022: 391.700 m<sup>2</sup>). Die Fertigstellungen betragen 180.000 m<sup>2</sup> (2022: 247.000 m<sup>2</sup>). Derzeit befinden sich weitere 180.000 m<sup>2</sup> in Bau. Der Leerstand stieg in Anbetracht der Fertigstellungen auf 13,3% (2022: 11,3%). Die Durchschnittsmiete legte leicht auf EUR 14,2/m<sup>2</sup>/Monat zu. Die Spitzenmieten lagen bei EUR 25,0/m<sup>2</sup>/Monat.

## EINZELHANDEL

Die Einzelhandelsumsätze fielen 2023 um ca. 10%, was vor allem der hohen Inflation geschuldet war. Die Fertigstellungen beliefen sich auf 10.300 m<sup>2</sup>. Weitere 27.000 m<sup>2</sup> befinden sich derzeit 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 stiegen leicht auf 6,0%.

## Adriatic

Die Adriatic-Region der IMMOFINANZ umfasst die Länder Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien. Die Volkswirtschaften dieser Länder folgten dem europäischen Trend: Das Wirtschaftswachstum lag zwischen 2,6% in Kroatien und 0,7% in Italien. Das stärkste Wachstum wird in den kommenden Jahren für Serbien erwartet. Dort dürfte die Wirtschaft 2024 um 3,1% und 2025 um 3,7% wachsen. Schlusslicht bildet Italien mit erwarteten Wachstumsraten von 0,9% im Jahr 2024 und 1,2% im Jahr 2025. Ende 2023 betrug die Inflation in Kroatien 8,1%, gefolgt von Slowenien mit 7,5% und Italien mit 6,1%. Der Rückgang der Teuerung dürfte in Slowenien am längsten dauern. So wird hier für 2024 eine Teuerung von 3,9% und für 2025 eine von 2,4% prognostiziert. Die Arbeitslosigkeit per Jahresende war mit 9,4% in Serbien am höchsten. Für Serbien und Kroatien wird allerdings ein dynamischer Rückgang der Arbeitslosigkeit erwartet. So dürfte die Arbeitslosenquote in Serbien in den beiden kommenden Jahren auf 8,6% zurückgehen, in Kroatien von 6,5% im Jahr 2023 auf 5,8%. Die Arbeitsmärkte in Slowenien und Italien entwickeln sich seitwärts, wobei jene Sloweniens mit 3,6% auf einem niedrigen Niveau bleiben dürfte. Italien wird seine traditionell hohe Arbeitslosigkeit nach Einschätzungen von Experten nur minimal auf 7,3% reduzieren können.

Unter den Gewerbeimmobilienmärkten in der Region ist der italienische Markt mit Abstand der bedeutendste. Dieser fiel im abgelaufenen Jahr um rund 49% und erreichte ein Transaktionsvolumen von EUR 6,1 Mrd. (2022: EUR 11,7 Mrd.). Die Spitzenrenditen bei Büros stiegen hier um 35 Basispunkte auf 4,25% (2022: 3,9%) und bei Shopping Centern um 1,2 Prozentpunkte auf 7,5% (2022: 6,3%). In Serbien lagen die Spitzenrenditen einheitlich bei 8,75% (2022: 8,0%), in Kroatien betrug sie bei Einzelhandelsimmobilien 7,3% (2022: 6,8%) und bei Büros 8,3% (2022: 7,8%). In Slowenien lagen die Spitzenrenditen mit 7,8% (2022: 7,3%) bei Einzelhandelsimmobilien.

## Hotels

Auf dem österreichischen Hotelmarkt ging es 2023 weiter bergauf. Mit insgesamt rund 151 Mio. Nächtigungen wurde das Rekordniveau von 2019 nur knapp nicht erreicht. Während die Zahlen von Inlandsreisenden 2023 auf einem ähnlichen Niveau wie 2022 blieben, war vor allem die Rückkehr internationaler Touristen für diese Entwicklung ausschlaggebend. Hier konnte ein Plus von 13,5% gegenüber 2022 verzeichnet werden. Laut CBRE ist für 2024 mit einem anhaltenden Nächtigungsanstieg – vor allem durch Touristen aus Übersee – zu rechnen.

Auch der Hotelmarkt in der CEE-Region verzeichnete mit der zunehmenden Erholung des Tourismus eine positive Entwicklung. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend weiterhin fortsetzen wird.

# Portfoliobericht

Die IMMOFINANZ Group konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandhalter sowie auf die laufende Optimierung ihres Portfolios. Dies schließt auch Akquisitionen und fallweise Projektentwicklungen mit ein. Dabei richtet das Unternehmen den Fokus auf hoch rentierende Objekte.

Die Portfoliostrategie der IMMOFINANZ Group basiert auf ihren flexiblen und innovativen Immobilienangeboten mit starker Kundenorientierung. Ein aktives Portfoliomanagement stellt sicher, dass die Immobilien nicht nur für die Mieter attraktiv sind, sondern auch in sozialer Hinsicht und aus ökologischer Perspektive im Einklang mit dem Prinzip der Nachhaltigkeit stehen. Damit wird die IMMOFINANZ Group 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 2023 umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group (IMMOFINANZ inklusive S IMMO) 518 Objekte\* mit einem Portfoliowert\* von EUR 8.174,3 Mio. (31. Dezember 2022: 627 Objekte bzw. EUR 8.363,8 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.840,2 Mio. bzw. 95,9% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien\* mit einer vermietbaren Fläche von 3,6 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen\* sind EUR 138,3 Mio. bzw. 1,7% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 195,8 Mio. bzw. 2,4% entfiel auf Pipelineprojekte\*, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die selbst genutzten Immobilien der S IMMO (Vienna Marriott, Budapest Marriott und Novotel Bucharest City Center) mit einer Gesamtmietfläche von 61.075 m<sup>2</sup> werden in diesem Portfoliobericht nicht berücksichtigt.

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.

Die Darstellung im Portfoliobericht erfolgt auf Basis der Hauptnutzungsart der Objekte.

## 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	20	381,7	0,0	9,2	390,9	4,8
Deutschland	5	467,6	0,0	4,5	472,1	5,8
Polen	29	936,9	28,5	0,0	965,4	11,8
Tschechien	72	933,6	0,0	0,0	933,6	11,4
Ungarn	19	224,8	0,0	2,7	227,5	2,8
Rumänien	32	595,8	65,1	72,0	732,9	9,0
Slowakei	35	428,1	0,0	1,3	429,4	5,3
Adriatic <sup>2</sup>	62	584,9	28,0	34,6	647,6	7,9
S IMMO	244	3.286,8	16,7	71,5	3.375,0	41,3
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>518</b>	<b>7.840,2</b>	<b>138,3</b>	<b>195,8</b>	<b>8.174,3</b>	<b>100,0</b>
<b>in %</b>		<b>95,9</b>	<b>1,7</b>	<b>2,4</b>	<b>100,0</b>	

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

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

\* Inclusive Immobilien der IMMOFINANZ Group, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen (31. Dezember 2023: EUR 255,9 Mio.; Details siehe Kapitel 4.10 im Konzernabschluss)

## Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	42	1.912,5	93,0	45,3	2.050,8	25,1
Einzelhandel	219	2.625,2	28,0	25,1	2.678,4	32,8
Sonstige	13	15,7	0,6	53,8	70,1	0,9
S IMMO	244	3.286,8	16,7	71,5	3.375,0	41,3
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>518</b>	<b>7.840,2</b>	<b>138,3</b>	<b>195,8</b>	<b>8.174,3</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

## Immobilienportfolio der IMMOFINANZ

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ (IMMOFINANZ exklusive S IMMO) bestand zum 31. Dezember 2023 aus 274 Objekten\* (31. Dezember 2022: 265 Objekte) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Adriatic (Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien) mit einem Portfoliowert\* von EUR 4.799,3 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 5.199,6 Mio.). Davon entfiel mit EUR 4.553,4 Mio. bzw. 94,9% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien\* mit einer vermietbaren Fläche von 2,1 Mio. m<sup>2</sup>. Den Projektentwicklungen\* sind EUR 121,6 Mio. bzw. 2,5% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 124,3 Mio. bzw. 2,6% entfiel auf Pipelineprojekte\*.

### Akquisitionen und Verkäufe der IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ setzte im Geschäftsjahr 2023 die strategische Expansion ihres renditestarken Retail-Portfolios fort und erwarb im 4. Quartal in Tschechien 22 komplementäre Einzelhandelsimmobilien sowie in einem zweiten Schritt einen Retail Park und ein Shopping Center von der CPI Property Group (CPIPG). Die Immobilien sind nahezu voll vermietet und umfassen eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 107.300 m<sup>2</sup>. Der Immobilienwert betrug rund EUR 237 Mio. Die jährlichen Mieterlöse belaufen sich auf rund EUR 17 Mio. brutto. Damit stärkt die IMMOFINANZ ihre Ertragskraft und Position am attraktiven tschechischen Retail-Markt.

Die Immobilienverkäufe (inklusive S IMMO) erreichten 2023 ein Volumen von EUR 751,1 Mio. Darunter befanden sich unter anderem von der IMMOFINANZ die Wiener Büroimmobilie Bureau am Belvedere mit knapp 9.000 m<sup>2</sup> sowie ein Grundstück in Rumänien und eine Liegenschaft in der Türkei. Weitere Verkäufe betrafen Transaktionen der S IMMO in Deutschland und einer Büroimmobilie in Kroatien.

Darüber hinaus unterzeichnete die IMMOFINANZ im Februar 2023 eine Absichtserklärung über den Verkauf mehrerer Büroimmobilien am Standort Wienerberg an die S IMMO. Es handelte sich dabei um sechs Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 128.000 m<sup>2</sup> sowie eine Projektentwicklung, die im 3. Quartal 2023 eröffnet wurde. Das Transaktionsvolumen umfasste insgesamt rund EUR 411 Mio.

Im Rahmen dieser Vereinbarung verkaufte die IMMOFINANZ im Juli 2023 das Bürogebäude Vienna Twin Towers an die S IMMO. Mit dem Verkauf von insgesamt fünf weiteren Büroimmobilien und einem Hotelgebäude im Oktober 2023 wurde die Vereinbarung mit der S IMMO abgeschlossen. Die Verwaltung und Vermietung der Immobilien am Standort Wienerberg, die größtenteils unter der innovativen Marke myhive betrieben werden, erfolgt weiterhin durch das Team der IMMOFINANZ.

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

Darüber hinaus verkaufte die IMMOFINANZ nach dem Berichtszeitraum im 1. Quartal 2024 das Bürogebäude Grand Center Zagreb an eine kroatische Immobiliengesellschaft und zwei Büroimmobilien in Wien an einen österreichischen Immobilieninvestor.

\* Inklusive Immobilien der IMMOFINANZ, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen (31. Dezember 2023: EUR 171,4 Mio.; Details siehe Kapitel 4.10 im Konzernabschluss)

## Immobilienportfolio der S IMMO

Das Immobilienportfolio der S IMMO – exklusive selbst genutzter Hotelimmobilien – bestand zum 31. Dezember 2023 aus 244 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 3.375,0 Mio. (31. Dezember 2022: 362 Immobilien bzw. EUR 3.164,2 Mio. Buchwert) sowie einer vermietbaren Fläche von 1,4 Mio. m<sup>2</sup> (31. Dezember 2022: 1,4 Mio. m<sup>2</sup>).

Für weiterführende Informationen zum Immobilienportfolio verweisen wir auf den Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023 der S IMMO AG.

## Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group

Das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ Group umfasst zum 31. Dezember 2023 432 Immobilien. Akquisitionen und Fertigstellungen von Projektentwicklungen glichen die strategiekonformen Verkäufe mehr als aus, sodass der Buchwert zum Jahresende bei EUR 7.840,2 Mio. lag (31. Dezember 2022: 530 Immobilien bzw. EUR 7.936,0 Mio. Buchwert). Davon entfielen 24,4% auf Büros, 33,5% auf den Einzelhandelsbereich und 41,9% auf die S IMMO. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Polen (EUR 936,9 Mio.), Tschechien (EUR 933,6 Mio.) und Rumänien (EUR 595,8 Mio.) sowie auf der S IMMO (EUR 3.286,8 Mio.). Die vermietbare Fläche betrug 3,6 Mio. m<sup>2</sup>. Das Bestandsportfolio wies eine Bruttorendite von 7,2% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf. Dabei erfolgt die Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa der marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit. Der Vermietungsgrad lag bei 92,2% (31. Dezember 2022: 92,9%).

## Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
Österreich	18	381,7	4,9	128.744	127.272	98,9
Deutschland	3	467,6	6,0	87.652	66.957	76,4
Polen	28	936,9	11,9	400.173	385.703	96,4
Tschechien	72	933,6	11,9	381.364	370.489	97,1
Ungarn	16	224,8	2,9	169.268	168.466	99,5
Rumänien	14	595,8	7,6	329.912	297.286	90,1
Slowakei	34	428,1	5,5	258.986	247.883	95,7
Adriatic <sup>1</sup>	43	584,9	7,5	387.304	385.860	99,6
S IMMO	204	3.286,8	41,9	1.414.903	1.232.106	87,1
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>432</b>	<b>7.840,2</b>	<b>100,0</b>	<b>3.558.305</b>	<b>3.282.022</b>	<b>92,2</b>

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	5,9	6,2	212,3	3,6	55,6
Deutschland	6,7	5,8	273,7	3,3	58,5
Polen	18,9	8,1	530,3	2,8	56,6
Tschechien	11,4	4,9 <sup>2</sup>	414,8	3,8	44,4
Ungarn	6,3	11,1 <sup>3</sup>	123,2	2,3	54,8
Rumänien	14,0	9,4	0,0	0,0	0,0
Slowakei	8,8	8,2	235,2	3,3	54,9
Adriatic <sup>1</sup>	13,1	9,0	138,3	5,1	23,6
S IMMO	56,2	6,8	1.488,1	2,4	45,3
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>141,4</b>	<b>7,2</b>	<b>3.415,9</b>	<b>3,0</b>	<b>43,6</b>
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	2,2		0,0	0,0	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	1,0		0,0	0,0	
Konzernfinanzierungen IMMOFINANZ	0,0		234,8	2,5	
Konzernfinanzierungen S IMMO	0,0		585,7	0,0	
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>144,6</b>		<b>4.236,4</b>	<b>2,9</b>	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR		8.174,3
Liquide Mittel <sup>4</sup> in MEUR	-697,1	
Immobilienwert selbst genutzter Immobilien S IMMO in MEUR	0,0	228,5
<b>IMMOFINANZ Group in MEUR</b>	<b>3.539,3</b>	<b>8.402,8</b>
<b>Netto-LTV in %</b>		<b>42,1</b>

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

<sup>2</sup> In der Bruttorendite für Tschechien werden die Mieterlöse, für die im 4. Quartal 2023 angekauften Retail-Immobilien, nur für das 4. Quartal berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die Bruttorendite in Ungarn ist vor allem auf hohe Umsatzmieten im 4. Quartal zurückzuführen.

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

## Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ

Zum 31. Dezember 2023 wiesen die 228 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ einen Buchwert von EUR 4.553,4 Mio. auf (31. Dezember 2022: 208 Bestandsimmobilien bzw. EUR 4.852,1 Mio. Buchwert). Davon entfielen 42,0% auf Büros und 57,7% auf den Einzelhandelsbereich. Die vermietbare Fläche betrug 2,1 Mio. m<sup>2</sup> (31. Dezember 2022: 2,2 Mio. m<sup>2</sup>). Die Immobilien wiesen eine Bruttorendite von 7,5% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf.

### Vermietungsgrad auf 95,6% gestiegen

Der Vermietungsgrad erhöhte sich auf 95,6% (31. Dezember 2022: 94,3%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,1% (31. Dezember 2022: 6,5%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis von geschätzter Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios. Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen lag 2023 exklusive sonstiger Bestandsimmobilien bei rund 374.300 m<sup>2</sup> (2022: 317.300 m<sup>2</sup>) Insgesamt entfielen davon rund 129.400 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen sowie rund 244.900 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*) lag bei 3,6 Jahren (31. Dezember 2022: 3,5 Jahre).

### 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 %
14	13	17	12	16	19	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.

### Nachhaltigkeitszertifizierungen

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen per Ende Dezember 2023 auf rund 958.800 m<sup>2</sup> in Gebäuden mit einem Buchwert von EUR 2,6 Mrd. Somit wiesen 57,5% des Buchwerts bzw. 44,7% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios Nachhaltigkeitszertifikate auf. Im Bürobereich waren bereits 90,4% der Immobilien gemessen am Buchwert bzw. 77,3% der Gesamtfläche zertifiziert.

### Like-for-like-Mieterlöse der IMMOFINANZ mit deutlichem Plus von 8,5%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse 2023 erneut deutlich um 8,5% bzw. EUR 22,9 Mio. auf EUR 292,3 Mio. nach EUR 269,5 Mio. im Vorjahr. Dabei zeigten alle Kernmärkte eine positive Entwicklung. Treibende Faktoren waren dabei vor allem die Indexierung der Mietverträge sowie höhere Umsatzmieten im Einzelhandel.

\* Durchschnittliche nach Mieterlösen 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.

### Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Büro

Der Buchwert der 31 Bürobestandsimmobilien der IMMOFINANZ exklusive S IMMO belief sich zum 31. Dezember 2023 auf EUR 1.912,5 Mio. (31. Dezember 2022: 40 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.537,1 Mio. Buchwert) und repräsentierte somit 42,0% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 34,7% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 4. Quartal 2023. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios belief sich Ende Dezember auf 88,4% (31. Dezember 2022: 88,1%). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürobereich lag 2023 bei rund 162.700 m<sup>2</sup> (2022: 144.800 m<sup>2</sup>). Rund 60.400 m<sup>2</sup> davon entfielen auf Neuvermietungen und rund 102.300 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 27,1% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 4,6% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet (31. Dezember 2022: 21,6% bzw. 3,6%). Die WAULT\* betrug per 31. Dezember 2023 3,5 Jahre (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 (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 %
19	12	15	9	17	20	9

<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.

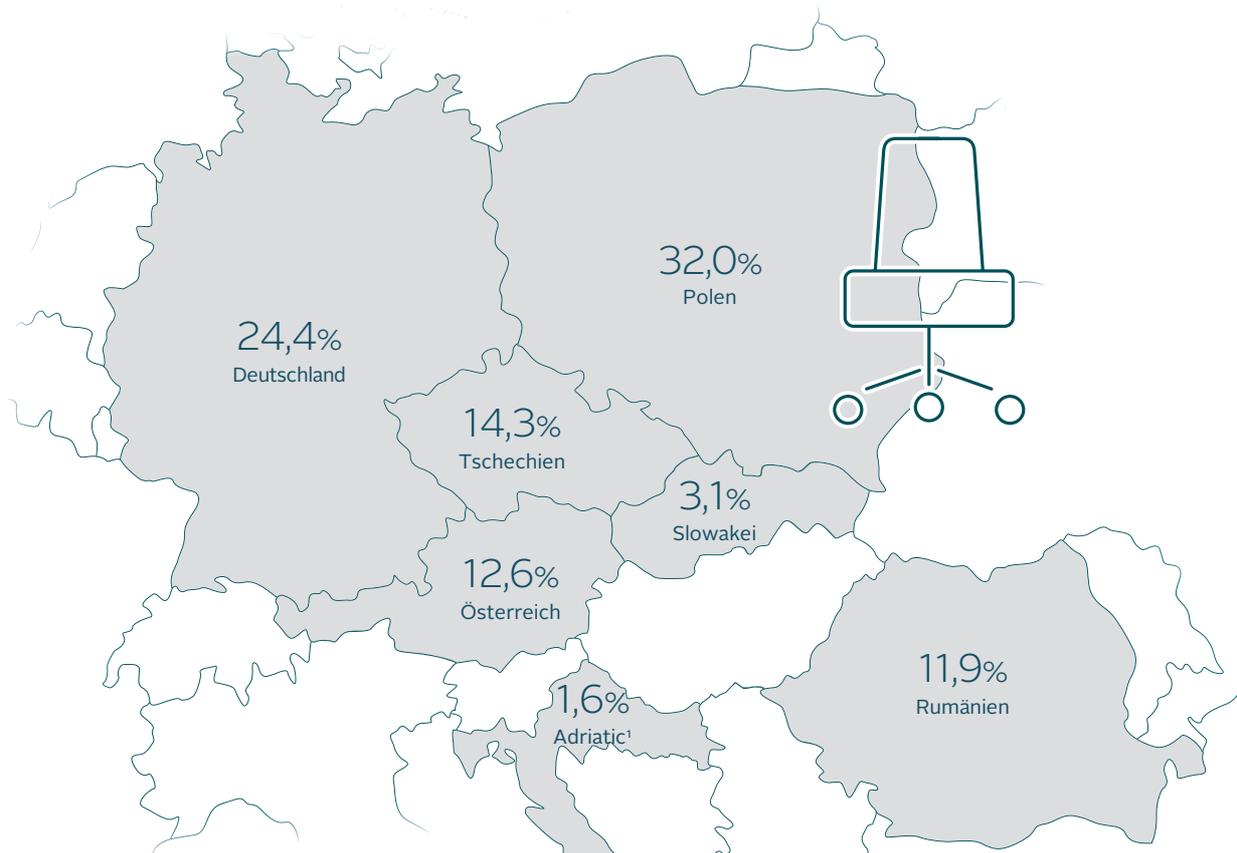
Eine Übersicht über die Büroimmobilien der IMMOFINANZ finden Sie unter <https://immofinanz.com/de/buroimmobilien/burosuche>.

### 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>31</b>	<b>1.912,5</b>	<b>100,0</b>	<b>633.479</b>	<b>559.873</b>	<b>88,4</b>
davon myhive	17	1.041,0	54,4	385.428	347.528	90,2
davon Büro Sonstige	14	871,5	45,6	248.051	212.345	85,6

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>29,5</b>	<b>6,2</b>	<b>925,2</b>	<b>2,8</b>	<b>48,4</b>
davon myhive	16,7	6,4	478,2	2,3	45,9
davon Büro Sonstige	12,8	5,9	447,0	3,3	51,3

\* Durchschnittliche nach Mieterlösen 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.



## Der Bürosektor in den Kernmärkten der IMMOFINANZ

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien  
EUR 1.912,5 Mio.  
per 31. Dezember 2023

### Polen

Anzahl der Immobilien	7
Buchwert in MEUR	612,2
Buchwert in %	32,0
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	189.741
Vermietungsgrad in %	93,6
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	10,5
Bruttorendite in %	6,8

### Deutschland

Anzahl der Immobilien	3
Buchwert in MEUR	467,6
Buchwert in %	24,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	87.652
Vermietungsgrad in %	76,4
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	6,7
Bruttorendite in %	5,8

### Tschechien

Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	273,6
Buchwert in %	14,3
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	79.639
Vermietungsgrad in %	91,6
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	3,1
Bruttorendite in %	4,5

### Österreich

Anzahl der Immobilien	4
Buchwert in MEUR	241,1
Buchwert in %	12,6
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	55.982
Vermietungsgrad in %	99,6
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	3,2
Bruttorendite in %	5,4

### Rumänien

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	228,3
Buchwert in %	11,9
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	168.929
Vermietungsgrad in %	82,2
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	4,5
Bruttorendite in %	7,8

### Slowakei

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	59,7
Buchwert in %	3,1
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	35.623
Vermietungsgrad in %	90,0
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	1,0
Bruttorendite in %	6,6

### Adriatic¹

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	30,0
Buchwert in %	1,6
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	15.913
Vermietungsgrad in %	99,1
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	0,6
Bruttorendite in %	7,5

### IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	31
Buchwert in MEUR	1.912,5
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	633.479
Vermietungsgrad in %	88,4
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	29,5
Bruttorendite in %	6,2

¹ Kroatien

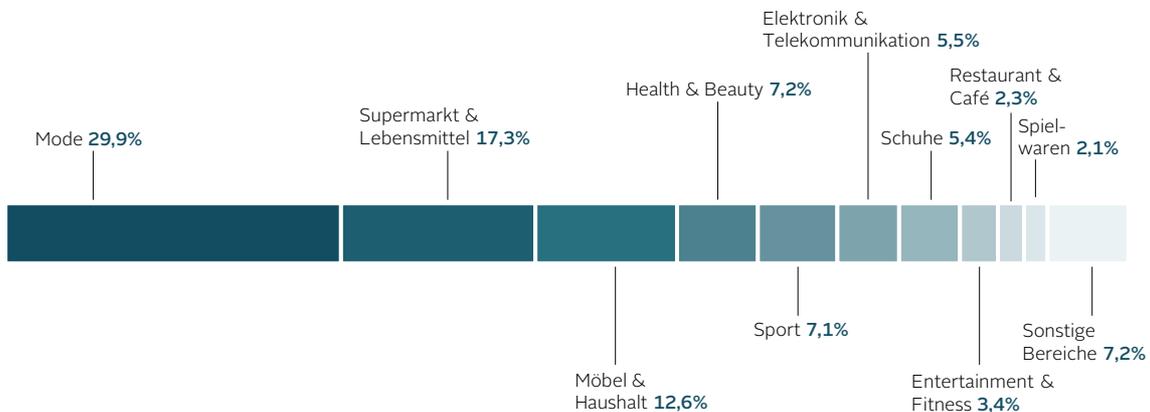
### Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Einzelhandel

Der Buchwert der 196 Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ im Einzelhandelsbereich (exklusive S IMMO) belief sich per 31. Dezember 2023 auf EUR 2.625,2 Mio. (31. Dezember 2022: 167 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.297,8 Mio. Buchwert) und umfasste somit 57,7% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 65,0% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 4. Quartal 2023. Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2023 bei hohen 98,7% (31. Dezember 2022: 98,8%). Die STOP SHOP/Retail Parks sowie die Shopping Center der Marke VIVO! waren zu 99,0% bzw. 97,3% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich belief sich 2023 auf rund 211.600 m<sup>2</sup> (2022: 172.500 m<sup>2</sup>). Rund 69.000 m<sup>2</sup> davon entfielen auf Neuvermietungen, 142.600 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 4,1% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hatte. Die WAULT\* lag per 31. Dezember 2023 bei 3,5 Jahren (31. Dezember 2022: 3,5 Jahre).

### Branchenmix – Einzelhandel

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien per 31. Dezember 2023



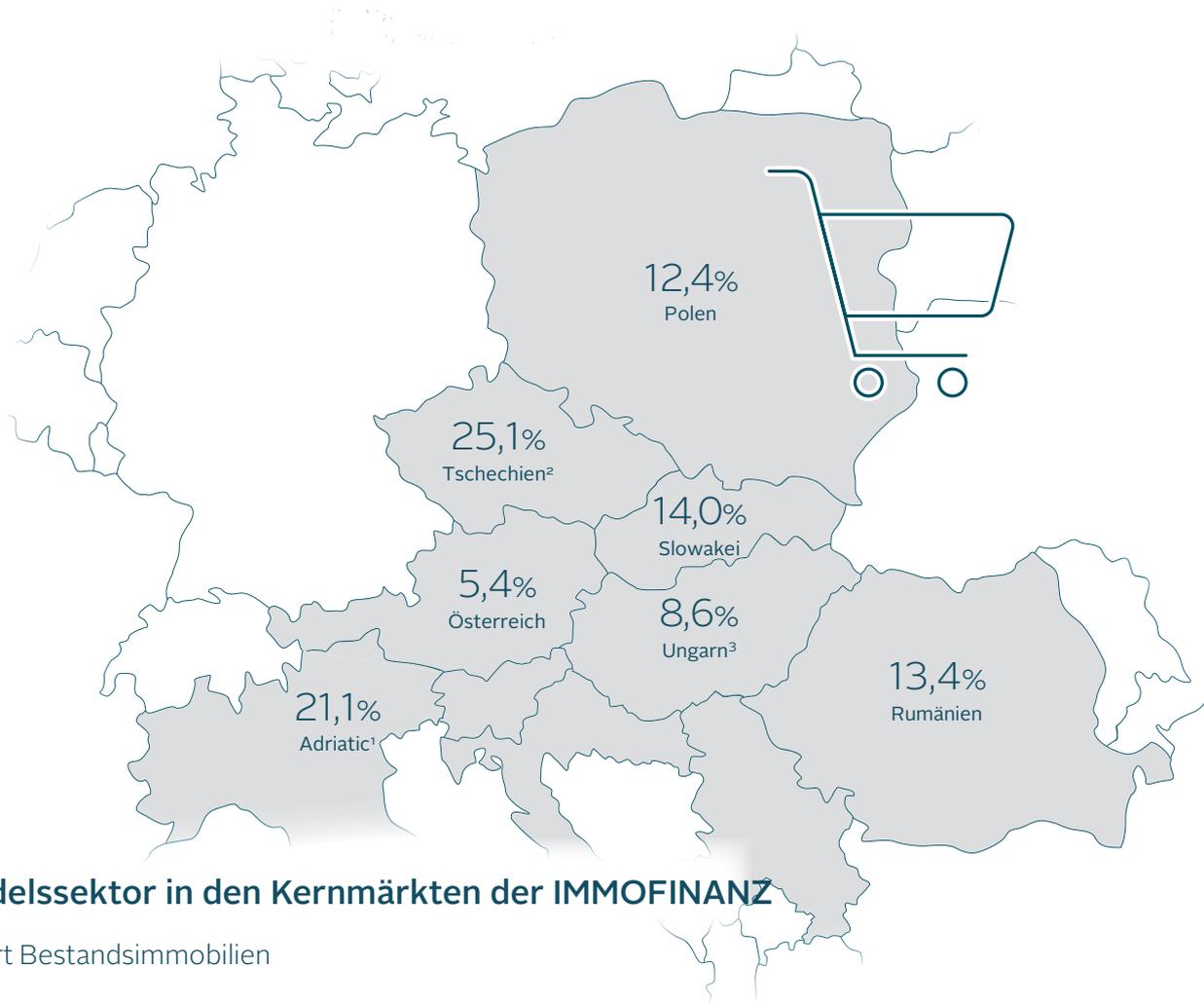
### Mietauslaufprofil Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ – Einzelhandel

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	19	13	15	18	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.

\* Durchschnittliche nach Mieterlösen 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.



## Der Einzelhandelssektor in den Kernmärkten der IMMOFINANZ

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien  
EUR 2.625,2 Mio.  
per 31. Dezember 2023

### Tschechien

Anzahl der Immobilien	66
Buchwert in MEUR	660,0
Buchwert in %	25,1
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	301.726
Vermietungsgrad in %	98,6
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	8,3
Bruttorendite in %	5,0

### Adriatic<sup>1</sup>

Anzahl der Immobilien	42
Buchwert in MEUR	554,9
Buchwert in %	21,1
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	371.391
Vermietungsgrad in %	99,7
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	12,6
Bruttorendite in % <sup>2</sup>	9,1

### Slowakei

Anzahl der Immobilien	32
Buchwert in MEUR	368,4
Buchwert in %	14,0
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	223.363
Vermietungsgrad in %	96,6
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	7,8
Bruttorendite in %	8,5

### Rumänien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	351,8
Buchwert in %	13,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	149.748
Vermietungsgrad in %	98,3
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	9,2
Bruttorendite in %	10,5

### Polen

Anzahl der Immobilien	21
Buchwert in MEUR	324,7
Buchwert in %	12,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	210.432
Vermietungsgrad in %	98,9
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	8,5
Bruttorendite in %	10,4

### Ungarn

Anzahl der Immobilien	16
Buchwert in MEUR	224,8
Buchwert in %	8,6
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	169.268
Vermietungsgrad in %	99,5
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	6,3
Bruttorendite in % <sup>3</sup>	11,1

### Österreich

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	140,6
Buchwert in %	5,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	72.761
Vermietungsgrad in %	98,3
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	2,7
Bruttorendite in %	7,6

### IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	196
Buchwert in MEUR	2.625,2
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	1.498.688
Vermietungsgrad in %	98,7
Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	55,4
Bruttorendite in %	8,4

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

<sup>2</sup> In der Bruttorendite für Tschechien werden die Mieterlöse, für die im Q4 2023 angekauften Retail-Immobilien, nur für das Q4 berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die Bruttorendite in Ungarn ist vor allem auf hohe Umsatzmieten im Q4 zurückzuführen.

## 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>196</b>	<b>2.625,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.498.688</b>	<b>1.478.808</b>	<b>98,7</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	11	827,7	31,5	352.837	343.353	97,3
davon STOP SHOP/ Retail Park	142	1.598,9	60,9	1.019.679	1.009.772	99,0
davon Einzelhandel Sonstige	43	198,6	7,6	126.172	125.683	99,6

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2023 in MEUR	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungs- kosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>55,4</b>	<b>8,4</b>	<b>1.002,6</b>	<b>3,9</b>	<b>38,2</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	16,8	8,1	275,6	3,2	33,3
davon STOP SHOP/ Retail Park	35,8	9,0	671,9	4,1	42,0
davon Einzelhandel Sonstige	2,7	5,5	55,2	5,5	27,8

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

## Bestandsimmobilien der S IMMO

Zum 31. Dezember 2023 wiesen die 204 Bestandsimmobilien\* der S IMMO einen Buchwert von EUR 3.286,8 Mio. auf. Der Vermietungsgrad lag bei 87,1%\*.

Für weiterführende Informationen zum Immobilienportfolio verweisen wir auf den Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023 der S IMMO AG.

## Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group

Per 31. Dezember 2023 wiesen die Projektentwicklungen der IMMOFINANZ Group einen Buchwert von EUR 138,3 Mio. auf (31. Dezember 2022: EUR 198,5 Mio.). Dies entspricht 1,7% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2022: 2,4%). Davon entfielen EUR 61,5 Mio. auf aktive Projektentwicklungen, die alle der IMMOFINANZ zuzurechnen sind. Weitere EUR 76,8 Mio. sind Projekten in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase zuzurechnen, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 122,6 Mio. Der Schwerpunkt lag dabei auf den Kernmärkten Adriatic und Rumänien mit einem erwarteten Verkehrswert von EUR 82,8 Mio. bzw. EUR 39,8 Mio. Die S IMMO hatte per Ende Dezember 2023 keine aktiven Projektentwicklungen.

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

## 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 Rendite nach Fertigstellung in % <sup>1</sup>
Rumänien	1	39,1	63,6	0,7	21.127	39,8	3,2	8,1
Adriatic <sup>2</sup>	6	22,4	36,4	55,6	57.340	82,8	8,3	10,7
<b>Aktive Projekte IMMOFINANZ</b>	<b>7</b>	<b>61,5</b>	<b>100,0</b>	<b>56,2</b>	<b>78.467</b>	<b>122,6</b>	<b>11,5</b>	<b>9,8</b>
Projekte in Vorbereitung IMMOFINANZ		60,1						
Projekte in Vorbereitung S IMMO		16,7						
<b>IMMOFINANZ Group</b>		<b>138,3</b>						

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

<sup>2</sup> Kroatien

## Aktuelle Schwerpunkte der IMMOFINANZ im Bereich Projektentwicklung

### Adriatic

In Kroatien entstehen sechs neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Đakovo (8.400 m<sup>2</sup>), Dugo Selo (9.000 m<sup>2</sup>), Krapina (8.100 m<sup>2</sup>), Sinj (7.400 m<sup>2</sup>), Vukovar (9.000 m<sup>2</sup>) und Virovitica (9.800 m<sup>2</sup>). Der STOP SHOP Retail Park in Đakovo wurde bereits im November 2023 eröffnet.

### Rumänien

In Bukarest wurde das Bestandsgebäude myhive Victoria Park umfassend modernisiert und in das flexible Bürokonzept von myhive integriert. Die Fertigstellung erfolgte im 4. Quartal 2023.

## Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. Dezember 2023 wiesen sie einen Buchwert von EUR 195,8 Mio. bzw. 2,4% des Gesamtimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group auf. Davon entfielen EUR 124,3 Mio. bzw. 2,6% auf die IMMOFINANZ exklusive S IMMO (31. Dezember 2022: EUR 159,3 Mio. bzw. 3,1%). Der S IMMO sind EUR 71,5 Mio. zuzurechnen. Die Pipelineprojekte der IMMOFINANZ Group lagen mit einem Volumen von EUR 72,0 Mio. überwiegend in Rumänien. Die IMMOFINANZ Group plant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere der Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

# 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 Restlaufzeit 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 zukünftige Wertauswirkungen in der Bewertung berücksichtigt werden. Mit 31. Dezember 2023 wurde der Großteil des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group mit einem Portfoliowert von EUR 8,2 Mrd. von CBRE (55,8%), einer externen unabhängigen Gesellschaft, bewertet. Auf die S IMMO und deren Bewertung entfielen weitere 41,3%, lediglich 2,9% wurden intern durch die IMMOFINANZ Group bewertet.

## Entwicklung der Immobilienbewertung der IMMOFINANZ Group 2023

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) der IMMOFINANZ Group beliefen sich auf EUR -376,8 Mio. (2022: EUR -105,7 Mio.). Sie spiegeln das herausfordernde Marktumfeld wider, das von stark gestiegenen Zinsen und anhaltend hohen Baukosten geprägt ist. Das Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens (Bestand und Grundstücksreserven) belief sich auf EUR -352,0 Mio. nach EUR -110,5 Mio. im Vorjahr. Auf das Portfolio der S IMMO entfielen -3,5% des Buchwerts. Die Büros der IMMOFINANZ verzeichneten Abwertungen von EUR -242,3 Mio. bzw. -13,4% des Buchwerts per 31. Dezember 2023, wobei die größten Einzeleffekte auf Bürogebäude in Düsseldorf, Wien und Warschau entfielen. Bei den Einzelhandelsimmobilien betrugen die Aufwertungen EUR 5,0 Mio. bzw. 0,2% des Buchwerts, was vor allem auf die im 4. Quartal erfolgten Zukäufe in Tschechien zurückzuführen ist.

Immobilienvermögen	Buchwert in MEUR	Bewertungseffekte 2023 in MEUR	Anteil Bewertung am Buchwert in %
Österreich	263,9	-69,3	-26,2
Deutschland	467,6	-105,2	-22,5
Polen	962,0	-43,0	-4,5
Tschechien	933,6	41,4	4,4
Ungarn	227,5	-1,0	-0,4
Rumänien	649,2	-48,1	-7,4
Slowakei	429,4	-21,8	-5,1
Adriatic	619,5	2,5	0,4
Weitere Länder <sup>1</sup>	0,0	7,5	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>4.552,8</b>	<b>-237,0</b>	<b>-5,2</b>
S IMMO	3.277,9	-115,1	-3,5
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>7.830,7</b>	<b>-352,0</b>	<b>-4,5</b>

<sup>1</sup> Türkei

Immobilienvermögen	Buchwert in MEUR	Bewertungseffekte 2023 in MEUR	Anteil Bewertung am Buchwert in %
Büro	1.807,9	-242,3	-13,4
Einzelhandel	2.679,9	5,0	0,2
Sonstige	65,0	0,4	0,5
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>4.552,8</b>	<b>-237,0</b>	<b>-5,2</b>
S IMMO	3.277,9	-115,1	-3,5
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>7.830,7</b>	<b>-352,0</b>	<b>-4,5</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 2023 einen negativen Bewertungseffekt in Höhe von EUR -186,8 Mio. (2022: EUR -90,3 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 2023 in MEUR
Österreich	18	381,7	9,7	-35,8
Deutschland	2	344,5	8,8	-79,9
Polen	27	927,9	23,6	-30,5
Tschechien	48	672,2	17,1	-2,0
Ungarn	14	194,1	4,9	-0,1
Rumänien	14	595,8	15,2	-26,7
Slowakei	19	313,3	8,0	-16,1
Adriatic <sup>2</sup>	36	494,2	12,6	4,4
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>178</b>	<b>3.923,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-186,8</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 der IMMOFINANZ like-for-like nach Assetklassen

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2023 in MEUR
<b>Büro</b>	<b>29</b>	<b>1.785,7</b>	<b>45,5</b>	<b>-165,1</b>
davon myhive	17	1.041,0	26,5	-52,3
davon Büro Sonstige	12	744,7	19,0	-112,9
<b>Einzelhandel</b>	<b>148</b>	<b>2.122,3</b>	<b>54,1</b>	<b>-19,2</b>
davon VIVO!/Shopping Center	10	668,8	17,0	-16,5
davon STOP SHOP/Retail Park	122	1.384,4	35,3	-2,3
davon Einzelhandel Sonstige	16	69,1	1,8	-0,4
Sonstige	1	15,7	0,4	-2,4
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>178</b>	<b>3.923,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-186,8</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.

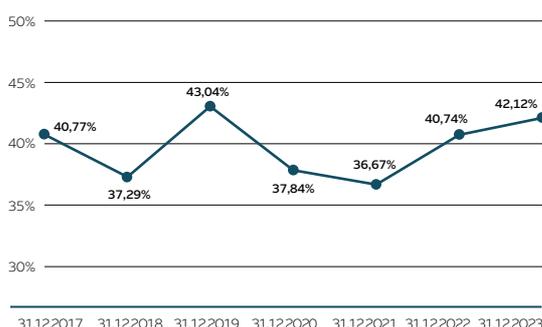
# Finanzierung

## Finanzierungsstrategie und weitere Optimierung der Kapitalstruktur

Die Finanzierungsstrategie der IMMOFINANZ ist auf 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 entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis der IMMOFINANZ.

Die IMMOFINANZ Group wies zum 31. Dezember 2023 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,3% (31. Dezember 2022: 47,9%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 42,1% (31. Dezember 2022: 40,7%) auf. Ihre Finanzverbindlichkeiten\* beliefen sich per 31. Dezember 2023 auf insgesamt EUR 4,2 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 4,2 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 697,1 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltene Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag bei EUR 3,5 Mrd. (31. Dezember 2022: EUR 3,5 Mrd.).

### Entwicklung des Netto-LTV der IMMOFINANZ Group



### Berechnung Netto-LTV der IMMOFINANZ Group per 31. Dezember 2023

Werte in TEUR	
Buchwerte der Finanzierungen <sup>1</sup>	4.236.435,9
- Liquide Mittel <sup>2</sup>	-697.118,5
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	3.539.317,4
Buchwerte der Immobilien <sup>3</sup>	8.402.774,6
<b>Netto-LTV in %</b>	<b>42,1</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

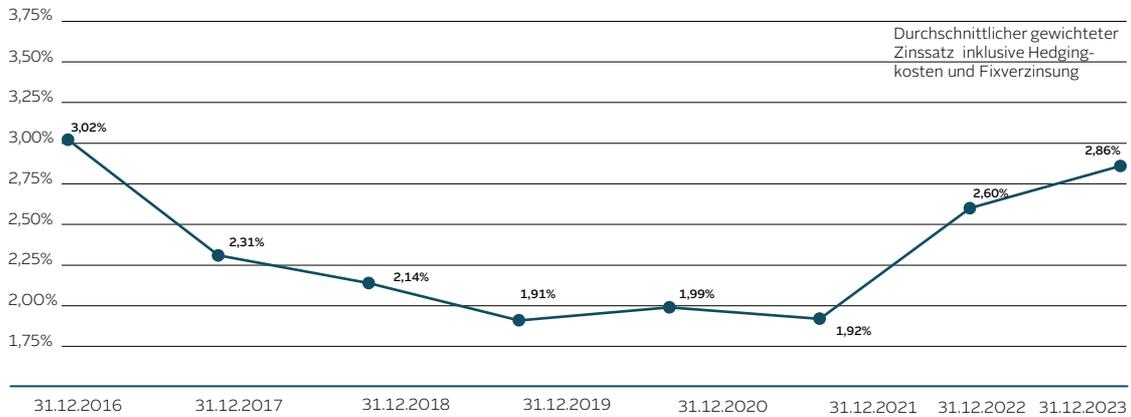
<sup>3</sup> Exklusive Right-of-Use-Werte gemäß IFRS 16

<sup>4</sup> Gemäß den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird die Kennzahl EPRA-Loan-to-Value im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“ veröffentlicht.

\* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 61,9 Mio.; inklusive IFRS 5

### Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ Group inklusive Derivate lagen per 31. Dezember 2023 bei jährlich 2,86% (31. Dezember 2022: 2,60% p.a.). Der Anstieg ist primär auf die gestiegenen Marktzinssätze zurückzuführen.

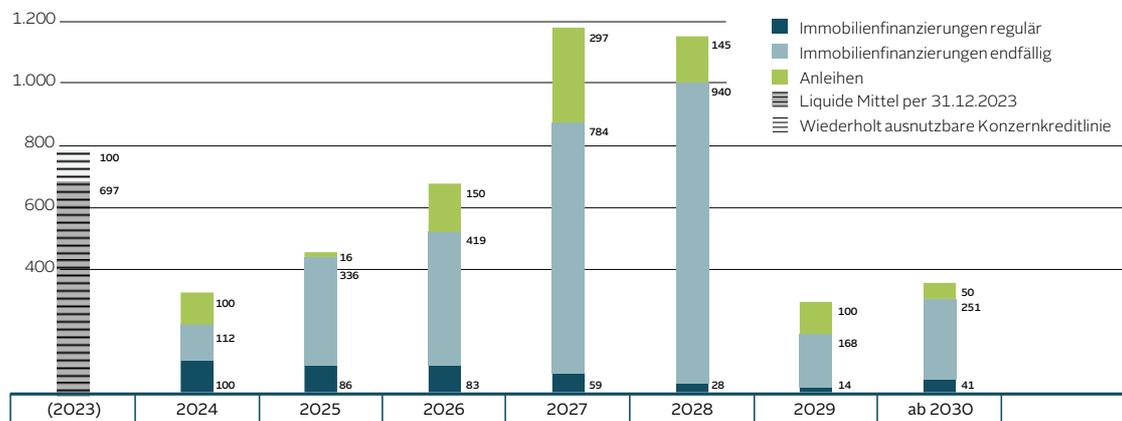


### Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group lag bei 4,00 Jahre (2022: 4,25 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group per 31. Dezember 2023 geordnet nach Jahren.

### Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group

nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2023, in MEUR



Die im März 2020 abgeschlossene unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. kann optional bis 30. Juni 2025 beansprucht werden. Die Kreditlinie war zum Berichtsstichtag nicht ausgenutzt und steht damit vollumfänglich zur Verfügung.

## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. Dezember 2023 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

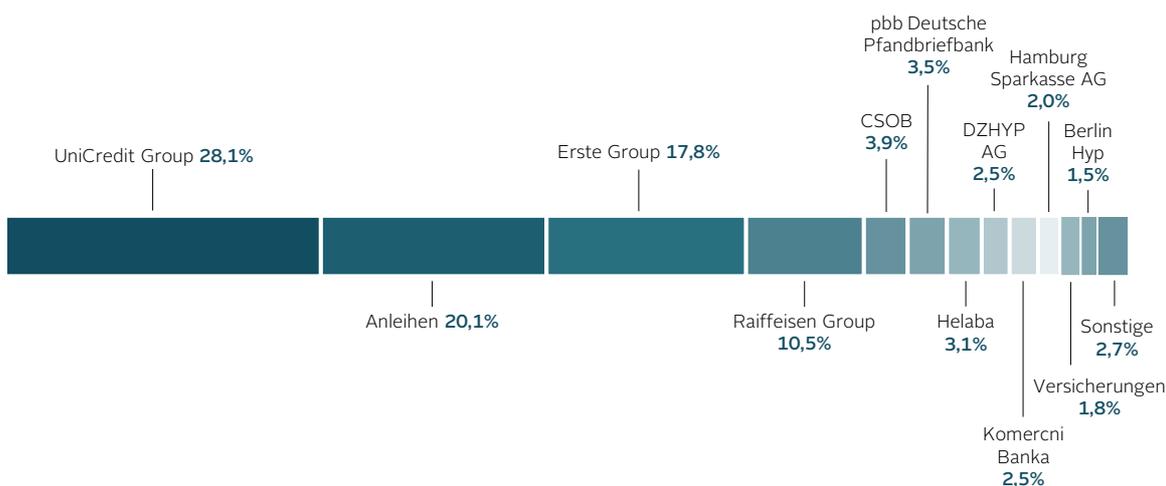
Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.12.2023	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % <sup>1</sup>
Unternehmensanleihe IMMOFINANZ	234.834,5	2,50
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	1.927.823,9	3,37
S IMMO	2.073.777,6	2,44
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>4.236.435,9</b>	<b>2,86</b>

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

<sup>2</sup> Inklusive IFRS 5; exklusive Leasingverbindlichkeiten IFRS 16

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group per 31. Dezember 2023 auf EUR 4.236,4 Mio. Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. Die IMMOFINANZ Group setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

## Finanzierungsquellen der IMMOFINANZ Group per 31. Dezember 2023



## Derivate der IMMOFINANZ Group

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Group Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 3.108,3 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 2.634,1 Mio.). In Summe waren damit 95,1% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2022: 87,0%), davon 72,6% mit Zinsderivaten. Weitere 22,5% waren Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

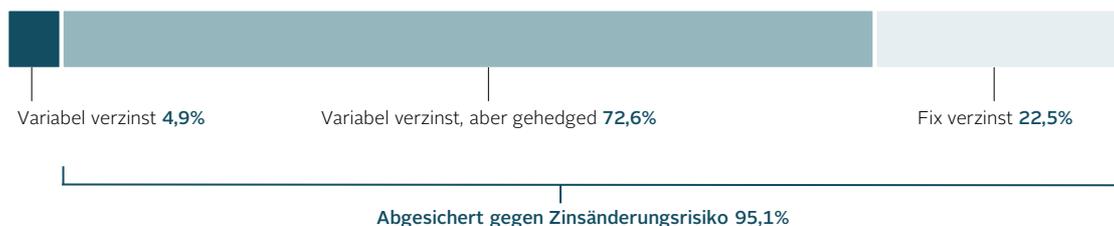
Zinsderivat <sup>1</sup>	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 31.12.2023 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR <sup>1</sup>	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz in % <sup>1</sup>
Zinsswaps IMMOFINANZ	3-M-EURIBOR	35.324,7	1.665.549,8	1,37
Zinsswaps IMMOFINANZ	6-M-EURIBOR	1.837,6	70.288,0	1,66
Zinsswaps S IMMO	3-M-EURIBOR	86.039,8	1.352.549,9	0,92
Zinsswaps S IMMO	3-M-EURIBOR	159,3	19.930,5	2,50
<b>IMMOFINANZ Group</b>		<b>123.361,4</b>	<b>3.108.318,2</b>	<b>1,19</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 (Bemessung des beizulegenden Zeitwerts) um ein CVA (Credit Value Adjustment) bzw. DVA (Debit Value Adjustment) korrigiert.

### Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group – Verzinsung per 31. Dezember 2023



### Anleihen der IMMOFINANZ Group

Zum 31. Dezember 2023 setzte sich das ausstehende Nominale aus Anleihen der IMMOFINANZ Group wie folgt zusammen:

Anleihe	ISIN	Fälligkeit	Kupon in %	Nominale per 31.12.2023 in TEUR
Unternehmensanleihe IMMOFINANZ	XS2243564478	15.10.2027	2,50	237.800
Unternehmensanleihen S IMMO			2,47 <sup>1</sup>	620.597
<b>IMMOFINANZ Group</b>			<b>2,47<sup>1</sup></b>	<b>858.397</b>

<sup>1</sup> Gewichteter Kupon in % auf Basis Nominale per 31. Dezember 2023

Details zu den Anleihen der S IMMO sind dem Geschäftsbericht 2023 der S IMMO AG zu entnehmen.

### 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 CPI Property Group verbesserte S&P Global Ratings im Juni 2022 das Rating auf BBB (Ausblick: negativ). Im Oktober 2022 passte S&P ihr Rating der CPIPG auf BBB- (Ausblick: stabil) an. Infolge dessen wurde das Rating erneut angeglichen, sodass das Rating der IMMOFINANZ AG ebenfalls wieder BBB- (Ausblick: stabil) entsprach. Aufgrund der Gruppenzugehörigkeit zur CPIPG entschied die IMMOFINANZ im März 2023, das Einzelrating aus Effizienzgründen zurückzulegen.

Im Zusammenhang mit der Emission 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 31.12.2023 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 60,0	41,3
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 45,0	31,9
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	245,6

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

# Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ Group erwirtschaftete 2023 kräftige Zuwächse bei den Mieterlösen und ihren operativen Ergebnissen. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO und Ankäufe von Einzelhandelsimmobilien sowie auf ein starkes Wachstum der Like-for-like-Mieterlöse zurückzuführen. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahr um rund 78% auf EUR 533,6 Mio., und das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 418,5 Mio. sogar um 85,1% über dem Vorjahreswert. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug EUR -38,3 Mio. (2022: EUR 4,6 Mio.) und war vor allem der ergebniswirksamen Ausbuchung von historischen Fremdwährungseffekten als Folge der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei im 2. Quartal 2023 (EUR -45,8 Mio.) geschuldet. Dennoch konnte das operative Ergebnis deutlich um rund 85% auf EUR 285,1 Mio. gesteigert werden.

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) beliefen sich auf EUR -376,8 Mio. nach EUR -105,7 Mio. im Vorjahr. Sie spiegeln damit das herausfordernde Marktumfeld wider, das von stark steigenden Zinsen geprägt war. Das Finanzergebnis reduzierte sich auf EUR -246,1 Mio. (2022: EUR -72,6 Mio.). Dies resultierte vor allem aus dem Wegfall positiver unbarer Bewertungseffekte für 2022. Zudem wurden die Ergebnisanteile der S IMMO infolge der Vollkonsolidierung nicht länger im Finanzergebnis erfasst. Dadurch reduzierte sich das Konzernergebnis der IMMOFINANZ Group für 2023 auf insgesamt EUR -229,5 Mio. bzw. das Ergebnis je Aktie auf EUR -1,31.

## Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	2023	2022
Mieterlöse	533.601	300.170
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>418.538</b>	<b>226.103</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotel-Immobilien</b>	<b>2.012</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-38.327</b>	<b>4.623</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-25.591</b>	<b>-20.684</b>
Sonstige betriebliche Erträge	7.853	10.377
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-79.367	-66.078
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>285.118</b>	<b>154.341</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-352.207</b>	<b>103.974</b>
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-67.089	258.315
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-246.059</b>	<b>-72.617</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-313.148</b>	<b>185.698</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-229.461</b>	<b>141.969</b>

Die Mieterlöse der IMMOFINANZ Group erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 77,8% auf EUR 533,6 Mio. Dies ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO und Ankäufe von Einzelhandelsimmobilien sowie auf die deutlich verbesserten Like-for-like-Mieterlöse von Plus 8,5% zurückzuführen. Das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich überproportional zum Anstieg der Mieterlöse um 85,1% auf EUR 418,5 Mio. (2022: EUR 226,1 Mio.).

Die IMMOFINANZ Group setzte 2023 ihre strategischen Immobilienverkäufe im Volumen von insgesamt EUR 751,1 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen der S IMMO in Deutschland und einer Büroimmobilie in Kroatien sowie um den Verkauf einer Wiener Büroimmobilie und Grundstücken der IMMOFINANZ in der Türkei und in Rumänien. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen belief sich auf EUR -38,3 Mio. (2022: EUR 4,6 Mio.). Dabei wirkte sich vor allem ein Ergebnisbeitrag aus der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei im 2. Quartal 2023 im Ausmaß von EUR -45,8 Mio. negativ aus (2022: EUR 5,4 Mio.). Dieser stammt fast gänzlich aus der Reklassifizierung von historischen Fremdwährungseffekten in die Gewinn- und Verlustrechnung als Folge der Abwertung der türkischen Lira seit der Erstkonsolidierung. Zuvor war dieser Fremdwährungseffekt erfolgsneutral in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst worden. Gegenläufig wirkte eine Kaufpreisforderung von EUR 7,0 Mio., die im Geschäftsjahr 2023 gebucht und 2024 bezahlt wurde. 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 – war die Forderung aus Sicht des Managements voraussichtlich uneinbringlich und wurde daher im Geschäftsjahr 2022 mit EUR -12,9 Mio. vollständig wertberichtigt.

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung betrug EUR -25,6 Mio. (2022: EUR -20,7 Mio.) und reflektiert die Marktentwicklung sowie gestiegene Baukosten.

### Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf EUR -79,4 Mio. (2022: EUR -66,1 Mio.), was im Wesentlichen auf die Vollkonsolidierung der S IMMO, dem Outsourcing diverser Serviceleistungen an die Servicegesellschaften der CPI Property Group und den damit verbundenen Verwaltungsgebühren, die nicht direkt dem Asset Management zugeordnet werden können, sowie auf Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten in Rumänien zurückzuführen ist. Die Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen reduzierten sich auf EUR -13,9 Mio. nach EUR -19,4 Mio. im Vorjahr. Dies ist vor allem auf den Wegfall von im Geschäftsjahr 2022 erfassten Aufwendungen für ein konzernweites Digitalisierungsprojekt und Aufwendungen im Zusammenhang mit Übernahmeangeboten der CPI Property Group und der S IMMO zurückzuführen.

Das operative Ergebnis stieg deutlich um 84,7% auf EUR 285,1 Mio. (2022: EUR 154,3 Mio.).

### Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte spiegelt die allgemeine Marktentwicklung wider und drehte auf EUR -352,2 Mio. nach EUR 104,0 Mio. im Vorjahr. Das Portfolio der IMMOFINANZ Group verzeichnete damit eine Abwertung von -4,5% des Buchwerts per 31. Dezember 2023. Aufgrund dieses negativen Bewertungsergebnisses betrug das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) trotz des starken operativen Ergebnisses EUR -67,1 Mio. (2022: EUR 258,3 Mio.).

### Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich vor allem infolge der Vollkonsolidierung der S IMMO sowie gesteigener Finanzierungskosten auf EUR -210,0 Mio. (2022: EUR -77,8 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis reduzierte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR -119,5 Mio. (2022: EUR 149,1 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum 2023 rückläufig waren. Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten entwickelten sich allerdings positiv und trugen wesentlich zum Finanzierungsertrag im Ausmaß von EUR 92,0 Mio. (2022: EUR 5,6 Mio.) bei. Nachdem der Anteil der S IMMO 2023 nicht mehr nach der Equity-Methode bilanziert wurde, beliefen sich die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 0,3 Mio. Ende 2022 waren sie aufgrund der letztmaligen Bewertung des Equity-Anteils an der S IMMO zum beizulegenden Zeitwert mit EUR -151,9 Mio. negativ. Das Finanzergebnis lag somit bei EUR -246,1 Mio. (2022: EUR -72,6 Mio.).

### Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR -313,1 Mio. (2022: EUR 185,7 Mio.). Die Ertragsteuern beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 83,7 Mio. (2022: EUR -43,7 Mio.). Darin enthalten ist ein latenter Steuerertrag von EUR 140,9 Mio., der insbesondere aufgrund der im Berichtszeitraum gebuchten Abwertungen des Immobilienvermögens erfasst wurde. Das Konzernergebnis lag somit bei EUR -229,5 Mio. (2022: EUR 142,0 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie\* von EUR -1,31 (2022: EUR 1,04).

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2023: 137.974.126 und Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2022: 136.866.509

## Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2023	in %	31.12.2022	in %
Immobilienvermögen	7.830.746		7.707.196	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	142.960		198.500	
Selbst genutzte Immobilien	229.634	87,7	231.827	87,9
Immobilienvorräte	4.841		4.963	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte <sup>1</sup>	258.577		548.484	
Sonstige Vermögenswerte	219.207	2,3	301.867	3,1
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	33.151	0,3	36.284	0,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	233.682	2,4	208.491	2,1
Liquide Mittel	697.119	7,2	652.750	6,6
<b>Aktiva</b>	<b>9.649.917</b>	<b>100,0</b>	<b>9.890.362</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.563.084</b>	<b>47,3</b>	<b>4.741.552</b>	<b>47,9</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.283.531	44,4	4.167.470	42,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	289.951	3,0	256.613	2,6
Sonstige Verbindlichkeiten	117.744	1,2	177.064	1,8
Latente Steuerschulden	395.607	4,1	547.663	5,5
<b>Passiva</b>	<b>9.649.917</b>	<b>100,0</b>	<b>9.890.362</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 lag per 31. Dezember 2023 bei EUR 9,6 Mrd. Davon entfielen EUR 8,5 Mrd. oder 87,7% auf das Immobilienportfolio. Der Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2022 ist vor allem eine Folge von marktbedingten Abwertungen und von strategiekonformen Verkäufen. Die liquiden Mittel erhöhten sich auf EUR 697,1 Mio.

Die selbst genutzten Immobilien in Höhe von EUR 229,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 231,8 Mio.) umfassen Hotels der S IMMO. Diese Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben.

Mit einer Eigenkapitalquote von 47,3% (31. Dezember 2022: 47,9%) und liquiden Mitteln von EUR 697,1 Mio. weist die IMMOFINANZ Group eine sehr solide Bilanzstruktur auf.

# 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 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 (siehe Lagebericht, Freiwillige nichtfinanzielle Erklärung) 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“.

## 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. Die genaue Beschreibung der Kennzahlen befinden sich auf der Website der EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

### EPRA-NAV-Kennzahlen der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	31.12.2023			31.12.2022		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Value (NDV)	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Value (NDV)
IFRS-Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	3.669.797	3.669.797	3.669.797	3.790.223	3.790.223	3.790.223
<b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven<sup>1</sup></b>	<b>3.669.797</b>	<b>3.669.797</b>	<b>3.669.797</b>	<b>3.790.223</b>	<b>3.790.223</b>	<b>3.790.223</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-123.064	-123.064	-	-242.142	-242.142	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	9.993	9.993	-	44.498	44.498	0
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	388.890	262.934	-	609.220	441.495	0
Firmenwerte	-19.312	-19.312	-19.312	-19.530	-19.530	-19.530
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-1.233	-	0	-886	0
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-	-	35.028	0	0	81.750
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-	-	-8.407	0	0	-19.620
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	270.036	64.643	0	372.121	100.790	0
<b>EPRA-NAV-Kennzahlen<sup>1</sup></b>	<b>4.196.339</b>	<b>3.863.757</b>	<b>3.677.106</b>	<b>4.554.390</b>	<b>4.114.449</b>	<b>3.832.824</b>
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126
<b>EPRA-NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR<sup>1</sup></b>	<b>30,41</b>	<b>28,00</b>	<b>26,65</b>	<b>33,01</b>	<b>29,82</b>	<b>27,78</b>

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

Der EPRA-NTA je Aktie reduzierte sich per 31. Dezember 2023 um -6,1% auf EUR 28,00 nach EUR 29,82 per Ende Dezember 2022. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den Konzernverlust im Geschäftsjahr 2023

zurückzuführen und reflektiert die marktbedingte Abwertung des Immobilienvermögens. Infolge der Abwertung des Immobilienvermögens kam es zu einem Rückgang der latenten Steuern.

Der IFRS-Buchwert je Aktie verringerte sich um -3,2% auf EUR 26,60 (31. Dezember 2022: EUR 27,47).\*

## EPRA-Ergebnis je Aktie der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	2023	2022
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück</b>	<b>137.974</b>	<b>136.867</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile</b>	<b>-180.316</b>	<b>142.601</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen und sonstige Effekte	372.825	121.052
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	38.328	-4.624
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	174	-214.323
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	120.880	-149.933
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-104.480	8.804
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-44.961	-13.268
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>202.450</b>	<b>-109.690</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,47</b>	<b>-0,80</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen		11.173
Bewertung S IMMO		182.940
Fremdwährungsgewinne und -verluste	8.847	-2.332
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-2.825	-45.632
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile für unternehmensspezifische Anpassungen	-2.742	14
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>205.730</b>	<b>36.472</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR</b>	<b>1,49</b>	<b>0,27</b>

Das EPRA-Ergebnis je Aktie belief sich 2023 auf EUR 1,47, nachdem es im Vorjahr mit EUR -0,80 negativ gewesen war. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die starke operative Performance und die Vollkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen. Nach unternehmensspezifischer Bereinigung betrug das Ergebnis je Aktie EUR 1,49.

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2023 und 2022: 137.974.126

## EPRA-Nettoanfangsrendite der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	2023	2022
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	8.031.324	5.006.720
Abzüglich unbebauter Grundstücke	-119.779	-154.320
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>7.911.545</b>	<b>4.852.400</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	176.016	177.341
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>8.087.561</b>	<b>5.029.741</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	533.600	317.147
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-29.141	-29.269
<b>Nettomietlerlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>504.458</b>	<b>287.878</b>
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	15.615	16.793
<b>„Topped-up“-Nettojahresmiete</b>	<b>520.073</b>	<b>304.671</b>
<b>EPRA Net Initial Yield in %</b>	<b>6,2</b>	<b>5,7</b>
<b>EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %</b>	<b>6,4</b>	<b>6,1</b>

<sup>1</sup> Für die Vergleichbarkeit der Yields wird 2022 exklusive S IMMO dargestellt.

Die EPRA-Nettoanfangsrendite erhöhte sich aufgrund der positiven operativen Entwicklung auf 6,2% und „Topped-up“ auf 6,4%, was im Wesentlichen auf stark gestiegene Mieterlösen im Geschäftsjahr 2023 bei vergleichsweise geringer gestiegenen Aufwendungen zurückzuführen ist.

## EPRA-Kostenquote der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	2023	2022
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-75.397	-60.115
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-31.100	-6.058
<b>EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>-106.497</b>	<b>-66.173</b>
Leerstandsaufwand	-7.517	-9.434
<b>EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>-98.979</b>	<b>-56.739</b>
Bruttomietlerlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	533.600	300.167
Abzüglich Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen	11.349	11.292
<b>Bruttomietlerlöse</b>	<b>522.251</b>	<b>288.875</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>20,4</b>	<b>22,9</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>19,0</b>	<b>19,6</b>

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich auf 20,4% (2022: 22,9%). Exklusive direkter Leerstandskosten reduzierte sie sich auf 19,0% nach 19,6% im Vorjahr. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die Vollkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen. Dabei kam es zu einem deutlich stärkeren Anstieg der Mieterlöse als von den Aufwendungen.

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

## EPRA-Investitionsausgaben der IMMOFINANZ Group

Werte in TEUR	2023	2022
Akquisitionen	422.859	2.804.898
Projektentwicklungen	47.963	109.981
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	38.362	35.908
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche	40.379	28.895
davon Mieteranreize	-2.017	7.012
<b>EPRA-Investitionsausgaben</b>	<b>509.185</b>	<b>2.950.786</b>

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

Die EPRA-Investitionsausgaben der IMMOFINANZ Group waren im Vorjahr vor allem von den Akquisitionskosten für die Aufstockung der Anteile an der S IMMO und dem Zugang des Portfolios der S IMMO gekennzeichnet.

Im Geschäftsjahr 2023 betrafen die Investitionen in Projektentwicklungen ein Bürogebäude in Wien und Bukarest sowie mehrere STOP SHOP Retail Parks in Kroatien und zwei Erweiterungen von STOP SHOP Retail Parks in Serbien. Weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“.

Die Investitionsausgaben reduzierten sich daher im Geschäftsjahr 2023 auf EUR 509,2 Mio.

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

Werte in TEUR	31.12.2023			31.12.2022
	IMMOFINANZ AG	S IMMO AG (50,0% + 1 Aktie)	Gesamt (anteilig)	Gesamt (anteilig)
<b>Zuzüglich:</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne Verbindlichkeiten	1.930.966	760.758	2.691.723	2.748.911
Wertpapiere und IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten	56.240	0	56.240	53.667
Anleihen	237.800	310.299	548.099	697.699
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	9.609	27.899	37.507	8.155
<b>Abzüglich:</b>			<b>0</b>	
Liquide Mittel	251.701	225.859	477.560	545.965
<b>Nettoverschuldung (a)</b>	<b>1.982.913</b>	<b>873.096</b>	<b>2.856.009</b>	<b>2.962.466</b>
<b>Zuzüglich:</b>				
Selbst genutzte Immobilien	0	114.817	114.817	115.914
Immobilienvermögen (Verkehrswert)	4.552.815	1.671.330	6.224.145	6.404.741
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	171.357	42.258	213.615	264.566
In Bau befindliches Immobilienvermögen	126.450	0	126.450	188.200
Forderungen (netto)	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	667	0	667	1.414
<b>Immobilienvermögen (gesamt) (b)</b>	<b>4.851.290</b>	<b>1.828.405</b>	<b>6.679.695</b>	<b>6.974.834</b>
<b>EPRA Loan to Value in % (a/b)</b>	<b>40,9</b>	<b>47,8</b>	<b>42,8</b>	<b>42,5</b>

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. Der EPRA-LTV belief sich per Ende Dezember 2023 auf 42,8%.

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 Group
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%
IFRS-16-Buchwerte	Vermögenswerte sowie Schulden berücksichtigt	Keine Berücksichtigung

## EPRA-Leerstandsquote der IMMOFINANZ

### EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	31.12.2023				31.12.2022
	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leer- standsquote in %	EPRA-Leer- standsquote in %
Österreich	128.744	0,0	1,7	0,9	2,5
Deutschland	87.652	0,5	2,1	22,4	28,7
Polen	400.173	0,2	6,0	3,6	2,4
Tschechien	381.364	0,2	5,1	3,1	4,0
Ungarn	169.268	0,0	1,8	0,6	0,9
Rumänien	329.912	0,4	5,1	8,2	13,7
Slowakei	258.986	0,1	2,9	5,2	4,6
Adriatic <sup>1</sup>	387.304	0,0	3,8	0,6	1,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.143.402</b>	<b>1,5</b>	<b>28,5</b>	<b>5,1</b>	<b>6,5</b>

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

### EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	31.12.2023				31.12.2022
	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leer- standsquote in %	EPRA-Leer- standsquote in %
<b>Büro</b>	<b>633.479</b>	<b>1,2</b>	<b>10,6</b>	<b>11,3</b>	<b>11,4</b>
davon myhive	385.428	0,6	6,5	8,7	11,7
davon Büro Sonstige	248.051	0,6	4,1	15,5	10,6
<b>Einzelhandel</b>	<b>1.498.688</b>	<b>0,3</b>	<b>17,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>
davon VIVO!/Shopping Center	352.837	0,1	6,2	2,3	1,6
davon STOP SHOP/Retail Park	1.019.679	0,1	10,3	1,1	1,2
davon Einzelhandel Sonstige	126.172	0,0	1,2	0,4	0,7
<b>Sonstige</b>	<b>11.235</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.143.402</b>	<b>1,5</b>	<b>28,5</b>	<b>5,1</b>	<b>6,5</b>

Die EPRA-Leerstandsquote reduzierte sich zum 31. Dezember 2023 auf 5,1% (31. Dezember 2022: 6,5%) und ist überwiegend auf immobilien spezifische Faktoren (Vermietungsgrad insbesondere in Deutschland und Rumänien gestiegen) sowie auf Verkäufe zurückzuführen. Der Bürobereich lag stabil bei 11,3%. Das Einzelhandelsportfolio war mit einer Leerstandsquote von 1,5% nahezu voll vermietet, wobei die STOP SHOP Retail Parks mit 1,1% den geringsten Leerstand aufwiesen. Weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“.

# Risikobericht

Die IMMOFINANZ Group 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 2023 durch das herausfordernde politische und 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 Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, hat von Dezember 2023 bis Februar 2024 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 Ernst & Young ergab, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2023 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – funktionsfähig ist.

## Struktur des Risikomanagements

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

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



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 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 definierte ein breites Spektrum an Maßnahmen, 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 aus 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 integrierte, präventive und detektive Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

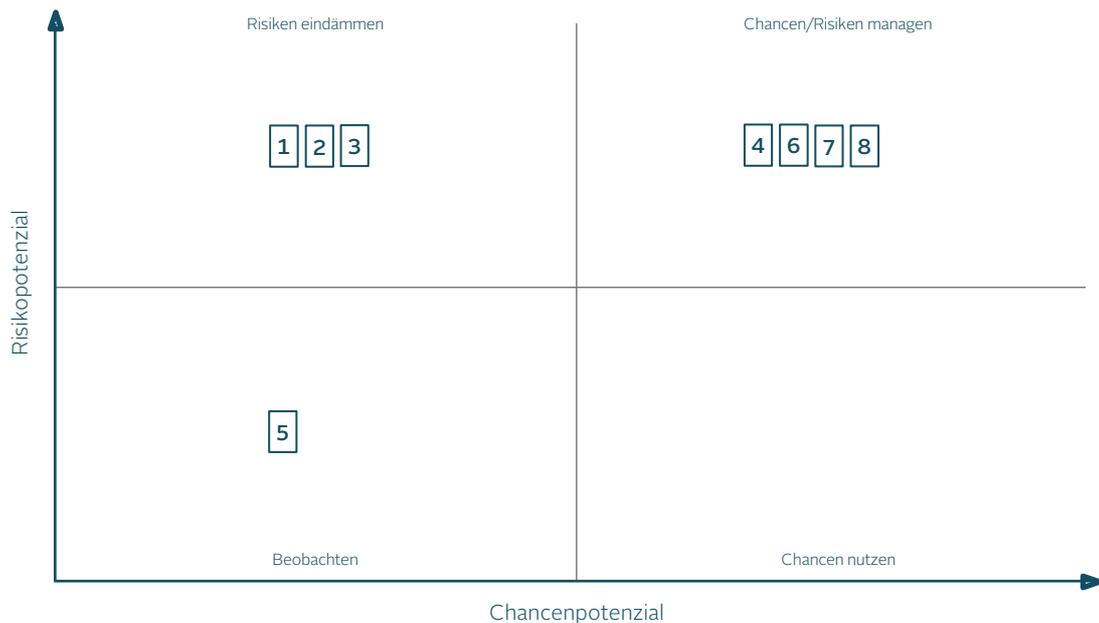
### Überwachung durch die Interne Revision

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 2023

### Übersicht über die Chancen und Risiken zum 31. Dezember 2023



### Makroökonomische Rahmenbedingungen (1)

Das Jahr 2023 war durch die Zunahme von politischen Spannung weltweit geprägt, von denen manche in bewaffnete Auseinandersetzungen mündeten. Diese bewaffneten Auseinandersetzungen belasteten die Rohstoffmärkte oder beeinträchtigten die internationalen Handels- und Logistikrouten, was sich negativ auf die bereits schwächelnde Weltwirtschaft auswirkte. Aktuell stellt die Ausweitung oder Zunahme dieser Konflikte das größte Gefahrenpotenzial dar. Zwar ist die IMMOFINANZ Group nicht unmittelbar davon betroffen, doch sind Auswirkungen auf die Finanz- und Transaktionsmärkte oder die Mietnachfrage nicht auszuschließen. Die IMMOFINANZ Group beobachtet die Entwicklungen genau und versucht sich gegenüber damit verbundene Risiken bestmöglich abzusichern. Teilaspekte dieser Risiken werden in weiterer Folge detaillierter erläutert.

### Finanzmarktrisiken (2)

Der Krieg in der Ukraine führte 2022 zu einem sprunghaften Anstieg der Inflation. Die Europäische Zentralbank aber auch Notenbanken außerhalb des Euroraums reagierten 2023 mit einer raschen und deutlichen

Anhebungen der Leitzinsen, was die Immobilienbranche aktuell stark belastet. Einerseits stiegen die Zinskosten für die Unternehmen deutlich. Die IMMOFINANZ Group setzt in diesem Zusammenhang ihre Hedging-Strategie fort. Die Hedging-Quote der Finanzverbindlichkeiten zum Jahresende betrug 95,1% (31. Dezember 2022: 87,0%). Andererseits wurde die Fremdkapitalaufnahme für Unternehmen deutlich erschwert. Die Folge daraus waren europaweite Insolvenzen von Immobilienunternehmen. Auswirkungen zeitigten die veränderten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten auch im Bereich Asset Allokation. Darauf wird im folgenden Punkt detaillierter eingegangen.

### **Liquiditätsrisiko des Immobilienmarkts (3)**

Die letzten Jahre waren durch eine Niedrigzinspolitik gekennzeichnet. Negativzinsen führten dazu, dass in Ermangelung von alternativen Veranlagungsmöglichkeiten sehr viel Kapital in Immobilien investiert wurde. Diese gesteigerte Nachfrage stützte die Bauwirtschaft und resultierte in hohen Neubauleistungen. Oft überstieg die Nachfrage nach Immobilien in guten Lagen das Angebot bei weitem. Die stark gestiegenen Leitzinsen führten zu veränderten Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten. Investoren bieten sich nun wieder ein großes Spektrum von Veranlagungsmöglichkeiten. Selbst Staatsanleihen wurden dank gestiegener Zinsen für institutionelle Investoren wieder interessant. Folglich ist derzeit ein starker Rückgang von Kaufinteressenten für Immobilien zu beobachten. Die IMMOFINANZ Group fuhr ihre Immobilienentwicklung frühzeitig zurück und nahm keine spekulativen Neubauprojekte in Angriff. Die derzeitige Expansion der Fachmarktmarke STOP SHOP in Kroatien wird plangemäß fortgesetzt. Die fertiggestellten Fachmarktzentren sind bei Eröffnung vollvermietet und das Risiko aus Sicht der IMMOFINANZ Group daher überschaubar. Vom Rückgang der Transaktionsvolumina ist die IMMOFINANZ Group nur mehr zu einem geringen Teil betroffen. Ihr Verkaufsprogramm wurde bereits im Juni 2022 bekanntgegeben und in Angriff genommen. Einschließlich S IMMO veräußerte die IMMOFINANZ Group 2023 Immobilien im Wert von insgesamt rund EUR 751 Mio. Das Programm umfasste insbesondere den Verkauf von Büro- und Wohnimmobilien in Deutschland und einer Büroimmobilie in Kroatien durch die S IMMO sowie des Bürogebäudes Bureau am Belvedere in Wien, eines Grundstücks in Rumänien und einer Liegenschaft in der Türkei durch die IMMOFINANZ. Darüber hinaus veräußerte die IMMOFINANZ sechs Büroimmobilien und einen Hotel-Tower mit einer Bruttomietfläche von insgesamt rund 130.000 m<sup>2</sup> an die S IMMO. Alle diese Maßnahmen sind Teil der fokussierten Portfoliostrategie, auf deren Basis die IMMOFINANZ gemeinsam mit der S IMMO Synergien erschließen und die Effizienz steigern will.

### **Risiken durch den Klimawandel (4)**

Der Immobilienbereich ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend groß sind die Bemühungen, diesen Anteil auf Basis neuer Regularien zu senken. Die IMMOFINANZ Group unternahm in den letzten Jahren bereits Anstrengungen, um die Treibhausgasemissionen ihres Portfolios zu reduzieren. In den nächsten Jahren wird das Unternehmen ihren Fokus verstärkt auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz legen. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund verfolgte die IMMOFINANZ Group konsequent die Installation von Photovoltaikanlagen, was auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll. Dieser wichtige Beitrag zur Dekarbonisierung ist einer der integralen Bestandteile der ESG-Strategie der IMMOFINANZ Group.

Im Bereich Klimarisiken zeigen Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Projektentwicklungsbetrachtung mit ein. Küstennahe Immobilien in Polen und Kroatien – dabei handelt es sich um wenige Retail Parks, sind Risiken eines steigenden Meeresspiegels ausgesetzt. Im Bereich Elementarrisiken erwarten die Modelle einen Anstieg der Waldbrandgefahr aufgrund länger andauernder Trockenheit. 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 Group gegen Elementarschäden versichert.

Chancen sieht die IMMOFINANZ Group unter anderem im Bereich Biodiversität. Wasserintensive Rasenflächen werden in Zukunft durch Arten der Bepflanzung ersetzt, die die Biodiversität fördern. Neben positiven Effekten durch einen geringeren Wasser- und Energieverbrauch erfordern diese Flächen auch weniger Pflegeaufwand, sodass die Betriebskosten der Gebäude in Zukunft leicht sinken könnten.

**Rechtstreitigkeiten (5)**

Wie auch in den vergangenen Jahren führt die IMMOFINANZ Group Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber den Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im Verfahren um das VIVO! Cluj wurde der IMMOFINANZ Group in einem letztinstanzlichen Urteil der Besitztitel für das Grundstück aberkannt. Für das Shopping Center selbst wurde das Eigentum bisher jedoch von allen Instanzen der IMMOFINANZ zugesprochen. Im Streitverfahren um das VIVO! Constanța gab es Zeugenladungen.

**Bewertungsrisiken (6)**

Die Inflationsraten des Jahres 2023 waren die höchsten seit den frühen 1970ziger Jahren. Die Zentral- und Notenbanken in den Kernländern der IMMOFINANZ Group reagierten auf die Teuerung mit der Anhebung ihrer Leitzinsen. Die gestiegenen Zinssätze wiederum erhöhten die Attraktivität von alternativen Investmentmöglichkeiten und steigerten die Renditeerwartung für Investitionen in Immobilien. Im Jahresverlauf stiegen daher die Renditen in nahezu allen Teilmärkten. Diese gestiegenen Renditeerwartungen schlugen sich in geringeren Marktwerten nieder und führen damit zu einem Wertberichtigungsbedarf.

Betrachtet man die erfolgreichen Transaktionen des Jahres 2023, wird eine starke Zunahme der Nachfrage nach EU-taxonomiekonformen Immobilien bzw. solchen mit starkem Fokus auf ESG-Aspekte erkennbar. Die IMMOFINANZ Group arbeitet daran, ihren Immobilienbestand auf einen taxonomiekonformen Standard zu bringen. Notwendige technische Maßnahmen reichen von der Errichtung von Photovoltaikanlagen über thermische Sanierungen bis zur Digitalisierung der Haustechnik. 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 Group für Objekte mit hohen ESG-Standards Aufwertungspotenzial schaffen. Darüber hinaus dürften entsprechende Immobilien in den kommenden Jahren eine noch bessere Vermietungsperformance erzielen können.

Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR -376,8 Mio.

**IT-Risiken (7)**

Die Digitalisierung nimmt auch im Immobilienbereich zu. Geschäftsprozesse zu beschleunigen und transparenter zu gestalten, ist notwendig, um den steigenden Reporting-Erfordernissen gerecht werden zu können. In diesem Zusammenhang arbeitet die IMMOFINANZ Group derzeit an einem Upgrade ihres ERP-Systems. Darüber hinaus ist es notwendig, die Immobilien „smarter“ zu machen. Elektronische Steuerungen helfen dabei, Energie einzusparen, Emissionen zu verringern und Betriebskosten zu senken. Jedoch ist die Digitalisierung von Bestandsgebäuden mit zusätzlichem Aufwand verbunden, der seinerseits entsprechende Ressourcen erfordert.

Die IMMOFINANZ Group setzt im Rahmen des Schutzes ihrer IT-Systeme auf umfangreiche Vorkehrungen und legt einen besonderen Fokus auf Schulungen und Trainings ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozessseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit zu gewährleisten. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

**Portfoliorisiken (8)**

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag per 31. Dezember 2023 bei 92,2% (31. Dezember 2022: 92,9%). Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 98,7% (31. Dezember 2022: 98,8%) so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich blieb der Vermietungsgrad stabil bei 88,4% (31. Dezember 2022: 88,1%).

Die von der IMMOFINANZ Group derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 61,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 126,6 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2023 EUR 56,2 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 47,6 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2023 einen Buchwert von EUR 195,8 Mio. auf (31. Dezember 2022: EUR 229,2 Mio.).

# Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ betrug zum 31. Dezember 2023 EUR 138.669.711,00 (31. Dezember 2022: EUR 138.669.711,00) und war in 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

## Eigene Aktien

### Bestand an eigenen Aktien

Zum 31. Dezember 2023 hielt die IMMOFINANZ 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00 (31. Dezember 2022: 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%.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine eigenen Aktien erworben oder veräußert.

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

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

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

Die Ermächtigungen zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

## Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand bis zum 21. Juli 2028, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 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 13.866.971,00, 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.

## Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 618.092.498,00, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 69.334.855 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 69.334.855,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 69.334.855,00 durch Ausgabe von bis zu 69.334.855 Stück neuen auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 3. Mai 2023 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## Kontrollwechselbestimmungen

### Unternehmensanleihe 2020–2027

Gemäß den Emissionsbedingungen 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 Anleihe enthalten.

### Immobilienfinanzierungen

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

### Konzernkreditlinie

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

### Von der S IMMO AG emittierte Anleihen

Aufgrund der Beteiligung von IMMOFINANZ an der S IMMO in Höhe von 50% plus eine Aktie wird S IMMO vollkonsolidiert (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 2023: EUR 15.890.000,00), die im April 2015 begebene 3,25%-Anleihe 2015–2027 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 34.199.000,00), die im Februar 2018 begebene 1,75%-Anleihe 2018–2024 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 100.000.000,00) bzw. die 2,875%-Anleihe 2018–2030 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 50.000.000,00), die im Mai 2019 begebene 1,875%-Anleihe 2019–2026 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 150.000.000,00), die im Oktober 2019 begebene 2,0%-Anleihe 2019–2029 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 100.000.000,00), der im Februar 2021 begebene 1,75%-Green-Bond 2021–2028 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 70.449.500,00), der im Jänner 2022 begebene 1,25%-Green-Bond 2022–2027 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 25.058.500,00) sowie der im Juli 2023 begebene 5,5%-Green-Bond 2023–2028 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 75.000.000,00) enthalten Kontrollwechselbestimmungen. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021, 2022 und 2023 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, 2022 und 2023 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**

Die Vorstandsverträge von Radka Doehring und Pavel Měchura enthalten keine Change-of-Control-Klauseln.

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

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

## **Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen**

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

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

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

## **Bedeutende Beteiligungen**

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen, Directors'-Dealings-Meldungen und sonstigen Veröffentlichungen bestanden per 31. Dezember 2023 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft:

- Radovan Vitek (über die CPI Property Group S.A.): über 75% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 21. Dezember 2023 und Directors'-Dealings-Meldung vom 22. Dezember 2023).
- Klaus Umek (über Petrus Advisers Investments Fund L.P.): 5,46% (1,06% aus Aktien und 4,40% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten; gemäß Beteiligungsmeldung vom 22. Dezember 2023).

# Wir stellen die Weichen für eine lebenswerte Zukunft

## Liebe Leserinnen und Leser,

der Betrieb von Gebäuden zählt zu den weltweit größten Verursachern von CO<sub>2</sub>. Auf dem Weg zur Klimaneutralität sind Maßnahmen rund um Energieeffizienz und den Einsatz von Energie aus erneuerbaren Quellen ein wichtiger Hebel zur Reduktion von klimaschädlichen Emissionen. Gleichzeitig gilt es, Gebäude schon heute so zu gestalten, dass sie zukünftig auch unter geänderten Umweltbedingungen optimal genutzt werden können.

Diese Überlegungen standen im Zentrum der Anpassung unserer Nachhaltigkeitsstrategie, die wir im vergangenen Geschäftsjahr gemeinsam mit der CPI Property Group und der S IMMO verabschiedeten. Die gruppenweite Strategie umfasst zahlreiche Maßnahmen, die darauf abzielen, das Portfolio der IMMOFINANZ Group zukunftsfähig und umweltfreundlich zu machen. Wir bekennen uns weiterhin zu den zehn Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen in den Bereichen Menschenrechte, Arbeit, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. In diesem Bericht legen wir unsere kontinuierlichen Fortschritte darin offen, die zehn Prinzipien in unsere Geschäftsstrategie und unseren täglichen Betrieb zu integrieren und damit zu den Zielen der Vereinten Nationen sowie zu den Sustainable Development Goals beizutragen.

In allen ESG-Bereichen setzten wir 2023 wirksame Maßnahmen. So gelang uns der Abschluss eines Power Purchase Agreements mit einem österreichischen Energieunternehmen, das unser heimisches Portfolio langfristig mit Strom aus erneuerbaren Quellen beliefern wird. Wir folgen damit nicht nur unserer Grünstromstrategie, sondern sichern uns auch vor Preisschwankungen auf den internationalen Energiemärkten ab. Darüber hinaus setzten wir unsere ambitionierte Photovoltaikinitiative fort: Allein 2023 wurden an unseren Standorten PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 3.400 KWp installiert.

Darüber hinaus erstellten wir 2023 einen gruppenweit einheitlichen Verhaltenskodex für Lieferanten (Supplier Code of Conduct), mit dem wir auch bei unseren Partnern und Lieferanten das Bewusstsein für nachhaltiges unternehmerisches Handeln schärfen wollen. Damit nehmen wir über die Grenzen unseres Unternehmens hinaus Verantwortung entlang der gesamten Lieferkette der IMMOFINANZ Group wahr.

ESG-Themen bildeten auch einen Schwerpunkt unserer jüngsten Mitarbeiterbefragung, die wir im Herbst 2023 durchführten. Insgesamt nahmen zwei Drittel der Kolleginnen und Kollegen an der Befragung teil. Die Ergebnisse dienen uns als wichtige Anhaltspunkte für weitere Verbesserungen in Sachen Arbeitsplatzqualität und Nachhaltigkeit.

Aktuell arbeiten wir intensiv an der Vorbereitung unseres Reportings auf die ab dem Geschäftsjahr 2024 gültige Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie die Europäischen Standards für Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS). Die darin enthaltenen Offenlegungsverpflichtungen stellen hohe Anforderungen an das gesamte Unternehmen. Wir sehen darin eine willkommene Chance, die Qualität unserer nichtfinanziellen Berichterstattung weiter zu erhöhen.

Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern stellen wir heute die Weichen für eine lebenswerte Zukunft. Wir sind davon überzeugt, dass wir mit unseren Maßnahmen in Sachen Nachhaltigkeit einen wesentlichen Beitrag dazu leisten können.

Herzliche Grüße



Radka Doehring



Pavel Měchura

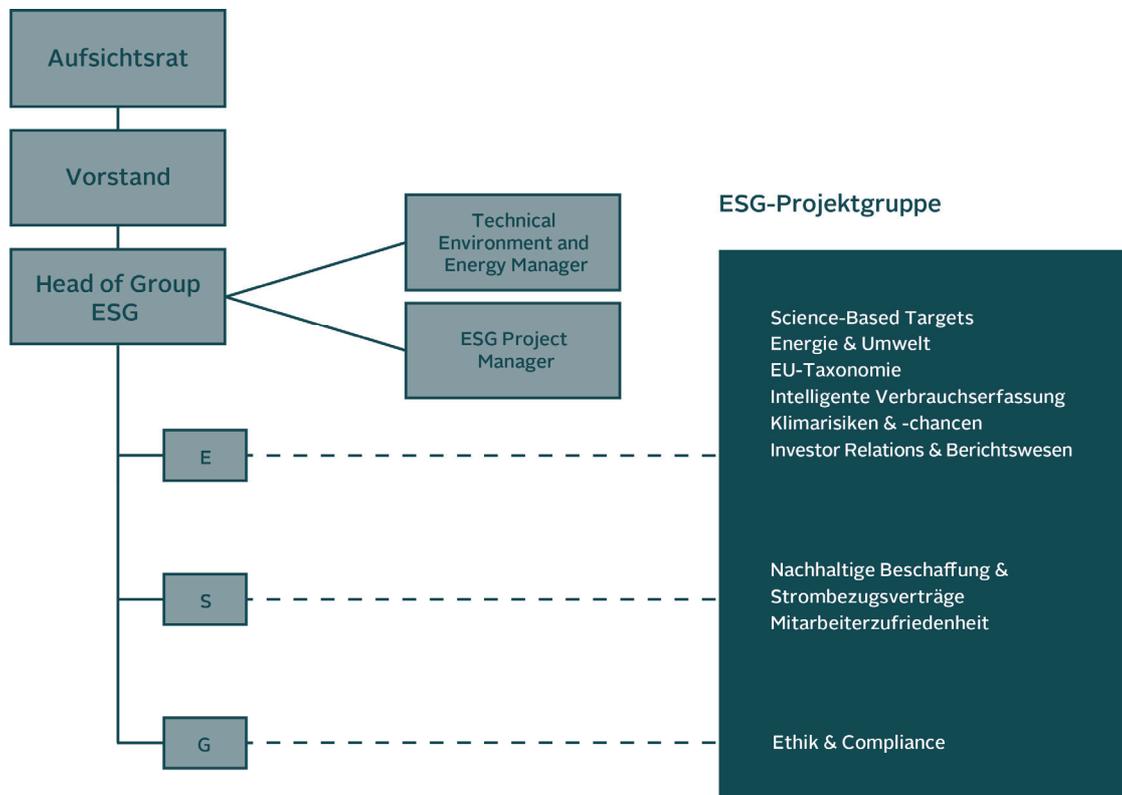
## Allgemeine Informationen

### ESG-Governance

#### ESG-Governance-Struktur

Das ESG-Komitee der IMMOFINANZ verantwortet sämtliche Aspekte rund um das Thema Nachhaltigkeit, tauscht sich zu 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 Nachhaltigkeitsagenden. Er berichtet formell mindestens einmal jährlich an den Aufsichtsrat. Zusätzlich findet auch ein regelmäßiger informeller Austausch statt.

Die Stabsstelle ESG verantwortet seit Anfang Februar 2022 die gruppenweite Koordinierung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der IMMOFINANZ und ist für die Leitung des funktionsübergreifenden ESG-Komitees zuständig. Dieses setzt auch den Aufbau eines nachhaltigen Lieferkettenmanagements im Unternehmen um.



#### S IMMO

Aufgrund der Übernahme der Beteiligungsmehrheit an der S IMMO Ende Dezember 2022 wird die S IMMO im Geschäftsbericht 2023 vollkonsolidiert. Die in der nichtfinanziellen Berichterstattung enthaltenen Werte umfassen daher die gesamte IMMOFINANZ Group. Um die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr herzustellen, wird die S IMMO jeweils als selbständiges Segment analog zur Finanzberichterstattung dargestellt.

#### ESG-Strategie

Im 1. Halbjahr 2023 haben die IMMOFINANZ, die CPI Property Group (CPIPG) und die S IMMO ihre ESG-Ziele vereinheitlicht. Durch die Schaffung dieser Synergien wurde die gemeinsame Position weiter gestärkt, und Mietern können weiterhin optimale Immobilienlösungen angeboten werden. Die ESG-Ziele werden nun unter den Kategorien Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Governance zusammengefasst. Die berichteten Kennzahlen sowie Berechnungsmethoden wurden vereinheitlicht, wodurch Transparenz und Belastbarkeit der

Berichterstattung erhöht wurden. Wo möglich wurden dabei bereits die Anforderungen der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) berücksichtigt. Im Zuge der für das Geschäftsjahr 2024 geplanten Erneuerung der Wesentlichkeitsanalyse werden die ESG-Ziele hinterfragt und gegebenenfalls an die Ergebnisse der Analyse sowie an die Anforderungen der ESRS angepasst.

Gemäß Portfoliobericht umfasste das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group (IMMOFINANZ inklusive S IMMO) per 31. Dezember 2023 518 Objekte mit einem Portfoliowert von rund EUR 8,2 Mrd., davon 432 Bestandsimmobilien, 15 Projektentwicklungen und 71 Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte. Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie im Vorjahr in der vorliegenden nichtfinanziellen Erklärung mitberücksichtigt (31. Dezember 2023: EUR 258,6 Mio.; Details siehe Kapitel 4.10 im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2023).

Ziel der IMMOFINANZ ist der kontinuierliche Ausbau eines hochwertigen, nachhaltigen und ertragsstarken Immobilienportfolios sowie die Erreichung der langfristigen Klimaneutralität entlang der gesamten Wertschöpfungskette im Einklang mit den Zielen des „Green Deals“ der Europäischen Union.

### Wesentlichkeit

Die IMMOFINANZ priorisiert ESG-Themen in Hinblick auf deren Relevanz und Auswirkung auf ihre Geschäftstätigkeit und ihre Stakeholder. Für das Geschäftsjahr 2023 wurden die wesentlichen Themen der IMMOFINANZ auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse aus dem Jahr 2020 mit Überarbeitung im Jahr 2022 übernommen. Darauf aufbauend sind weiterhin folgende Themenbereiche für die IMMOFINANZ wesentlich:

Themenbereiche	Wesentliche Themen
Governance & 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 & 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 & Kundenzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kundenorientierung</li> <li>– Sozial nachhaltiger Lebensraum</li> </ul>
Sozial nachhaltige Arbeitsplätze & 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>

Für das Geschäftsjahr 2024 ist eine gruppenweit einheitliche und erneuerte Wesentlichkeitsanalyse gemäß den Kriterien der doppelten Wesentlichkeit der ESRS vorgesehen.

Fokusbereich	Ziel	Bis	Fortschritt
Umwelt (Environmental)	Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Biomasse, um 32,4% (Ziel wurde im Juli 2022 von der Science Based Target Initiative validiert und stimmt mit dem deutlich unter 2°C-Szenario des Pariser Abkommens überein)	2030 (Basisjahr 2019)	Treibhausgasintensität wurde 2023 im Vergleich zu 2019 bereits um knapp 50% reduziert.
	Stromeinkauf aus 100% erneuerbaren Energiequellen	2024	2023 wurde zu ca. 70% Strom aus erneuerbaren Quellen bezogen.
	Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10%	2030 (Basisjahr 2019)	Fortschritt wird auf Gruppenebene ausgewertet.
	Reduzierung der Wasserintensität des Immobilienportfolios um 10%	2030 (Basisjahr 2019)	Fortschritt wird auf Gruppenebene ausgewertet.
	Bestmögliche Vermeidung der Deponierung von Abfällen, Abfallrecyclingquote von 55% bis Ende 2025, Steigerung der Quote auf 60% bis 2030	2030	Im Jahr 2023 blieb der Anteil der recycelten Abfälle annähernd konstant. Geringfügige Abweichungen sind auf die Verbesserung der Datenqualität zurückzuführen.
Soziales (Social)	Sukzessive Steigerung des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene	Fortlaufend	Anteil der taxonomiekonformen Umsätze, CapEx und OpEx wurde 2023 deutlich erhöht.
	Steigerung des Anteils zertifizierter Gebäude (Access4you, BREEAM, DGNB, EDGE, Green Key, Green Star, HQE, LEED, WELL)	Fortlaufend	Knapp 50% der Gesamtmietfläche des Bestandsportfolios besitzen eine Green-Building-Zertifizierung.
	Gruppenweit einheitliche Green-Lease-Verträge für alle neuen gewerblichen Mietverträge und Verlängerungen	Fortlaufend	Green-Lease-Vertrag wurde 2023 eingeführt und bereits erste Verträge abgeschlossen, sukzessives Roll-Out in den nächsten Jahren.
	Mindestanteil von 33% weiblicher Führungskräfte	Fortlaufend	2023 lag der Anteil weiblicher Führungskräfte bei 33%.
	Jährlich mindestens acht Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter	Fortlaufend	2023 wurden 13,6 Weiterbildungsstunden je Mitarbeiter absolviert.
	Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit alle zwei Jahre	Fortlaufend	Mitarbeiterbefragung wurde 2023 durchgeführt.
Governance	Anerkennung des Verhaltenskodex durch alle Mitarbeiter	Fortlaufend	Anerkennung durch alle bestehenden Mitarbeiter erfolgt.
	Jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den zugehörigen Richtlinien	Fortlaufend	Schulungen wurden 2023 durchgeführt.
	Jeder neue und verlängerte Liefervertrag unterliegt dem gruppenweiten Verhaltenskodex für Lieferanten.	Fortlaufend	Verhaltenskodex wurde 2023 eingeführt.
	Ausrichtung der Vorstandsvergütung an ESG-Kriterien	Fortlaufend	Individuelle Vergütungsvereinbarungen für 2023 unter Einbeziehung von ESG-Kriterien

## Stakeholder-Engagement

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ besteht in der Vermietung und Bewirtschaftung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien, im An- bzw. Verkauf von Immobilien sowie in der Projektentwicklung. 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, deren Kunden und Mitarbeitern 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.

## Investoren

In unserem Reporting wollen wir die Transparenz gegenüber unseren Investoren und anderen Interessengruppen, die zunehmend an klimarelevanten Themen interessiert sind, in Zukunft noch weiter erhöhen. Im Jahr 2023 nahm die IMMOFINANZ zu diesem Zweck an mehreren ESG-Ratings und -Rankings teil. So fand 2023 einmal mehr eine vollumfängliche, formelle Offenlegung der Umweltdaten im Rahmen des konsolidierten Reportings der CPIPG an das Carbon Disclosure Project (CDP) statt, die mit B (2022: IMMOFINANZ: D) bewertet wurde. Außerdem konnte auch das Ergebnis des Sustainalytics-Ratings im Vergleich zum Vorjahr neuerlich verbessert werden. So wurde das ESG-Risiko auf einer Skala von 0 bis 100 mit einem Rating von 12,5 als gering eingestuft, während es in den Jahren zuvor noch mit 13,1 bzw. 15,6 bewertet worden war.

**Mieter**

Ein besonderer Fokus lag im Vorjahr auf der Einbindung unserer Mieter in die Wertschöpfungskette. Im Laufe des Jahres fanden regelmäßige Treffen mit unseren Mietern statt, bei denen wir einerseits unsere ESG-Strategie vorstellten und andererseits gemeinsam nach Möglichkeiten der Zusammenarbeit suchten. Wir möchten in diesem Zusammenhang stets ein verlässlicher Partner für unsere Mieter sein und regelmäßigen Austausch pflegen, um voneinander zu lernen und uns so gegenseitig bei der Dekarbonisierung zu unterstützen.

**Mitarbeiter**

Das Engagement mit unseren Mitarbeitern findet sowohl über physische als auch virtuelle Meetings statt. Für die interne Kommunikation steht das Intranet myNet zu Verfügung. Neue Richtlinien werden regelmäßig an die Mitarbeiter kommuniziert. Das Jahr 2023 war außerdem von einem starken Wandel geprägt, zum einen durch das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld, zum anderen durch die Integration der IMMOFINANZ in die Konzernstruktur der CPIPG.

**Lieferanten**

Auch 2023 arbeitete die IMMOFINANZ weiter an der Verbesserung der Nachhaltigkeit entlang ihrer Wertschöpfungskette. So wurde ein gruppenweit einheitlicher Verhaltenskodex für Lieferanten aufgesetzt, der bei jedem neuen Vertragsabschluss sowie einer Vertragsverlängerungen verpflichtend vom Lieferanten zu unterzeichnen ist.

**Communitys**

Obwohl die IMMOFINANZ dezentral arbeitet, findet das Engagement mit den Communitys sowohl auf lokaler als auch auf Gruppenebene statt. Dabei liegt der Fokus auf verschiedenen Themen und aktuellen Ereignissen. In diesem Zusammenhang arbeiteten unsere lokalen Teams eng mit NGOs und lokalen Behörden zusammen, um möglichst schnell Unterstützung leisten zu können.

**Kooperationen und Initiativen**

Die IMMOFINANZ ist Mitglied zahlreicher Vereinigungen und Institutionen, wie der IG Lebenszyklus oder des Austrian Council of Shopping Places und steht damit in regelmäßigem Austausch mit anderen Unternehmen und Organisationen.

**Reporting – International Standards und 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 Abschnitt GRI-Index) veröffentlicht. Die berichteten Kennzahlen orientieren sich auch an den Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017) der European Public Real Estate Association (EPRA, siehe Abschnitt EPRA-Index). Die IMMOFINANZ wurde im Rahmen des Austrian Financial Communications Award (AFCA) als „Aufsteiger des Jahres“ ausgezeichnet und gehört damit zu den Top 10 in der Branche. Des Weiteren wurden bereits einige der Anforderungen der ESRS in den Kennzahlen berücksichtigt. 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)	Vollständige Klimaberichterstattung an das CDP im Rahmen des konsolidierten Reportings der CPI Property Group
Global Reporting Initiative (GRI)	Nichtfinanzielle Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards
UN Global Compact	Teilnehmer des UN Global Compact mit Verpflichtung zu den UN SDGs
EU-Taxonomie	Reporting in Übereinstimmung mit der EU-Richtlinie zur nichtfinanziellen Berichterstattung
Sustainalytics	Weitere Verbesserung im ESG-Rating: geringes Risiko mit einem Ergebnis von 12,5 (Skala von 0 bis 100)
European Public Real Estate Association (EPRA)	EPRA Sustainability Best Practices Recommendations GOLD



Das Nachhaltigkeitsmanagement der IMMOFINANZ ist nach den 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen ausgerichtet und treibt die Erfüllung der in das Kerngeschäft fallenden SDGs stets weiter voran. Seit 2022 bekennt sich die IMMOFINANZ zum UN Global Compact für Unternehmensverantwortung und seinen Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Korruptionsprävention. Mit der Unterzeichnung des UN Global Compact unterstützt die IMMOFINANZ die weltweit größte Nachhaltigkeitsinitiative für Unternehmen und bekennt sich so zu ihrer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung.

**WE SUPPORT****EU-Taxonomie**

Im Rahmen der freiwilligen Veröffentlichung der nichtfinanziellen Erklärung legt die IMMOFINANZ Group auch Informationen gemäß der EU-Taxonomie offen (siehe Abschnitt Berichterstattung gemäß Artikel 8 Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union).

**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 Group ist auf langfristige, nachhaltige Wertschaffung im Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten 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 diesem Risiko durch mehrere Richtlinien entgegen. Es gibt derzeit keine Hinweise auf systematische Korruptionsrisiken. In regelmäßigen Schulungen und Antikorruptionstrainings werden unsere Mitarbeiter zusätzlich sensibilisiert.

Durch die Mitgliedschaft beim UN Global Compact und die Anerkennung seiner zehn Prinzipien bekennen wir uns 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 von Arbeitnehmern 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 mit unserem neu eingeführten Verhaltenskodex für Lieferanten, unsere organisationsinterne Group-Procurement-Richtlinie, die die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert, sowie durch eine sorgfältige und verantwortungsvolle Auswahl von Lieferanten.

**Governance & Ethik**



**Kontrollorgan**

Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die nachhaltige Unternehmensentwicklung der IMMOFINANZ ist der Vorstand, der vom Aufsichtsrat begleitet und beraten wird. Details zur Zusammensetzung, zur Arbeitsweise sowie zu dem vom Aufsichtsrat gebildeten Strategie- und ESG-Ausschuss finden sich im Corporate-Governance-Bericht des Geschäftsberichts 2023. Diese enthalten auch weitere Angaben zu den KPIs, die Governance-Diversität betreffen (Gov-Board, Gov-Select, Gov-Col).

**Geschäfts-Compliance und -Ethik**

**Managementansatz**

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher sowie freiwilliger Verpflichtungen und Grundsätze Potenzieller Reputationsverlust bei Nichteinhaltung Potenzielle Verurteilungen und Strafen
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Compliance-Richtlinien Unternehmenskodex Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte Verhaltenskodex für Lieferanten
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Anerkennung des Verhaltenskodex durch alle Mitarbeiter Jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den zugehörigen Richtlinien Ausrichtung der Vorstandsvergütung an ESG-Kriterien
<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 Headquartiers. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ wurden persönlich geschult. 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 thematisiert. 2023 wurde mithilfe eines E-Learning-Tools zudem eine konzernweite Antikorruptionsschulung durchgeführt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ wurden auch hierzu persönlich geschult.

Die Grundlage für die Wahrnehmung unserer Verantwortung sowie aller unternehmerischen Aktivitäten und Entscheidungen innerhalb des Unternehmens bildet der Unternehmenskodex der IMMOFINANZ. Dieser legt die Grundhaltung und Grundwerte für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung 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. Die aktive Zustimmung aller bestehenden Mitarbeiter zum Unternehmenskodex wurde eingeholt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die hohen Ansprüche der IMMOFINANZ auch formell durch die Einführung eines gruppenweit einheitlichen Verhaltenskodex für Lieferanten entlang der Wertschöpfungskette sichergestellt.

Weiters wurden vom Vorstand der IMMOFINANZ der Unternehmenskodex, die Strategie zu Korruptionsbekämpfung und gegen Bestechung, sowie die Strategie gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aktualisiert. Diese Vorgaben gelten für alle Mitarbeiter des Unternehmens sowie der Konzerngesellschaften und werden regelmäßig an diese kommuniziert. Die Mitarbeiter erhalten regelmäßige Schulungen dazu. 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 Geschäftsgeschehen 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 Antikorrupcion**

**Managementansatz**

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Sicherstellung ethischer Grundsätze Abwendung finanzieller Schäden Reputationsverlust
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Antikorrupsionsrichtlinie 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 zu Ethik, Compliance und ESG geschult
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Antikorrupsionsschulungen
<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 an den zehnten Grundsatz des UN Global Compact fasst die IMMOFINANZ in ihrer Antikorrupsionsrichtlinie 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 unter anderem Regelungen zur Annahme und Gewährung von Zuwendungen, Spenden und Sponsoring, zum Einsatz von Vermittlern sowie zur Vermeidung von Geldwäsche.

Die 2023 durchgeführte konzernweite Antikorrupsionsschulung verfolgte das Ziel, Verhaltensgrundsätze und Anforderungen anhand praktischer Beispiele zu trainieren und die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren. 100% der Mitarbeiter sowie der Vorstand haben daran teilgenommen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates wurden persönlich geschult. Die Schwerpunkte lagen dabei auf der Definition von Korruption, auf dem Umgang mit Amtspersonen und Personen aus dem privaten Umfeld, auf Geschenken und Zuwendungen sowie auf Konsulenten und Intermediären. Antikorrupsionsschulungen sind für alle Mitarbeiter verpflichtend und werden in einem jährlichen Turnus 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 2023 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 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 von Steuererklärungen erfolgt die 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 Fragen verständlich, fristgerecht und vollständig beantwortet werden. Es wird stets auf eine professionelle und respektvolle Zusammenarbeit geachtet und eine offene Kommunikation zu Steuerfragen angestrebt. Bei wesentlichen Steuerfragen werden Tax Rulings von den Steuerbehörden eingeholt. Es erfolgt keine aktive politische Einflussnahme zu Steuerfragen. In allen Beziehungen zu Geschäftspartnern, Mitarbeitern und anderen Interessengruppen legen wir Wert auf die Einhaltung der Steuervorschriften.

Wenn im Zuge interner Kontrollen Fehler festgestellt werden, 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 S IMMO mehrheitlich übernahm und der Umsatz der Gesamtgruppe inklusive IMMOFINANZ diese Umsatzschwelle nun übersteigt. Die CPIPG hat als oberste Muttergesellschaft den länderspezifischen Bericht jährlich für den gesamten Konzern einzureichen. Dieser Meldeverpflichtung wird seitens der CPIPG fristgerecht nachgekommen. Zusätzlich hat jede Einzelgesellschaft des Konzerns eine Meldung zur Identität und Ansässigkeit der berichtspflichtigen Gesellschaft an die lokalen Steuerbehörden zu übermitteln. Dieser Meldeverpflichtung wird fristgerecht nachgekommen.

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

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wird eine eigene Ergänzungssteuer (Top-up Tax) in Höhe der Differenz zwischen dem globalen Mindeststeuersatz von 15% und dem niedrigeren Effektivsteuersatz eingehoben, um die effektive Steuerlast von niedrig besteuerten Konzerngesellschaften auf ein weltweit einheitliches Mindestbesteuerungsniveau zu heben. Dieses Mindestbesteuerungssystem wurde im Dezember 2022 als EU-Richtlinie beschlossen und war bis 31. Dezember 2023 von den einzelnen EU-Mitgliedstaaten in nationales Recht umzusetzen. Das Mindestbesteuerungssystem gilt für Gesellschaften und Betriebsstätten sämtlicher Konzerne mit einem Jahresumsatz von über EUR 750 Mio. Ab Inkrafttreten der Vorschriften ist grundsätzlich jede einzelne Konzerngesellschaft oder Betriebsstätte zur Abgabe einer eigenen Top-up-Tax-Erklärung verpflichtet – selbst wenn im Ergebnis für die einzelnen Gesellschaften oder für den gesamten Konzern keine Top-up Tax anfällt. Aufgrund des Überschreitens der Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. unterliegen die Konzerngesellschaften

der IMMOFINANZ dem neuen Mindestbesteuerungssystem. Die Konzerngesellschaften werden den neuen Verpflichtungen des Mindestbesteuerungssystems fristgerecht nachkommen.

Wie der Liste der Konzernunternehmen (Kapitel 8 im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2023) zu entnehmen ist, verfügt die IMMOFINANZ über eine mittlerweile nur noch geringe Anzahl an Tochtergesellschaften in Zypern und den Niederlanden. Diese Gesellschaften wurden bei historischen Portfolioankäufen – überwiegend vor dem Jahr 2008 – mit den darunterliegenden Strukturen erworben und hatten nicht den Zweck der Steuerersparnis. Sie werden bis zu ihrer Liquidation lediglich für gesellschaftsrechtliche Zwecke gehalten und haben keine aktiven Einkünfte (fallweise Zins- und Dividendenerträge). 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 operativen Einkünfte im IMMOFINANZ-Konzern – insbesondere Mieterträge und Veräußerungsgewinne – werden ausschließlich in Österreich und in den operativen Ländergesellschaften erwirtschaftet und versteuert.

Politische Spenden tätigt die IMMOFINANZ Group 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>	Datenschutzrichtlinie 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 sowie 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 beschäftigte sich frühzeitig mit den erhöhten Anforderungen an den Schutz personenbezogener Daten im Rahmen der im Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Diese bringt nicht nur eine umfangreiche Ausweitung der Pflichten von Verantwortlichen sowie der Rechte von Betroffenen, sondern auch eine massive Verschärfung von Sanktionen im Fall 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 Einhaltung der DSGVO wurden von den Bereichen Corporate Legal Affairs und Compliance sowie Recht und IT gemeinsam mit sämtlichen Geschäftsbereichen definiert und implementiert.

Die Datenschutzrichtlinie 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 bildet die Grundlage für Datensicherheit sowie verantwortungsbewusste und kostenbewusste Nutzung der informationstechnischen Einrichtungen. Sie regelt darüber hinaus unter anderem 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 2023 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 Group hat ein gruppenweites Risikomanagement etabliert. Der Risikokatalog umfasst unter anderem Risiken aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance. Einen besonderen Fokus legte die IMMOFINANZ Group in den letzten Jahren auf die Identifikation bestehender Klimarisiken im Portfolio und deren Mitigation. 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 berücksichtigt wurde und die IMMOFINANZ Group ihre Immobilien gegen Elementarschäden versichert, ergeben sich aus dem Klimawandel neue Risiken (siehe Abschnitt Klimarisikoanalyse) deren Mitigation nun verstärkte Aufmerksamkeit geschenkt wird. Auf die Risikolage der IMMOFINANZ Group wird im Risikobericht des Geschäftsberichts 2023 detailliert eingegangen.

## **Klima und Umwelt**

### **Einleitung**

Die aktuelle Klimakrise und die damit verbundenen ökonomischen und ökologischen Auswirkungen sind die drängendsten Herausforderungen unserer Zeit. Als einer der führenden Gewerbeimmobilienkonzerne in Zentral- und Osteuropa mit einem Immobilienportfolio von rund EUR 8,2 Mrd. ist sich die IMMOFINANZ Group ihrer Verantwortung in diesem Zusammenhang 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 die Bewertung der Immobilien.

Im vergangenen Jahr arbeiteten wir konzentriert an der Verbesserung unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks sowie dem Ausbau von erneuerbaren Energien. Die Reduzierung unserer Treibhausgasemissionen stellt dabei eine entscheidende strategische Priorität dar. Im Jahr 2023 wurde die Berechnungsmethodik der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Gruppe vereinheitlicht, um eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen sicherstellen zu können. Auch sämtliche Umweltzahlen wurden für das Jahr 2022 mit der vereinheitlichten Methodik unter Berücksichtigung angeglicher Annahmen neu berechnet und in den angepassten Tabellen dargestellt. Diese Zahlen enthalten nun auch die Werte der S IMMO. Weiterhin möchten wir für unsere Mieter verlässliche Partner auf ihrem Weg zur Dekarbonisierung sein und haben im abgelaufenen Jahr einen gruppenweit einheitlichen Green-Lease-Vertrag aufgesetzt. Die Implementierung dieses Vertrags ist ein wesentlicher Meilenstein in der Erreichung unserer ESG-Ziele sowie der kontinuierlichen Verbesserung der Datenqualität.

Durch unsere vereinheitlichte Nachhaltigkeitsstrategie innerhalb der Gruppe leisten wir einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel. Das darin enthaltene und von der Science Based Target Initiative für die CIPIG validierte Reduktionsziel der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios um 32,4% bis 2030 stimmt mit dem deutlich unter 2°C-Szenario des Pariser Abkommens überein.

### **Klimarisikoanalyse**

Die Klimakrise birgt zahlreiche Risiken für das Geschäft der IMMOFINANZ Group 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 neuer Technologien, steigender CO<sub>2</sub>-Preise 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) sowie in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie wurden in den Jahren 2022 und 2023 Klimarisikoanalysen für alle Immobilien der IMMOFINANZ Group durchgeführt.

**Grüne & klimaresiliente Gebäude**



**CO<sub>2</sub>-Reduktion**

**Managementansatz**

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Wesentlicher Beitrag zur Erreichung der Klimaziele des European Green Deal durch die Transformation des Portfolios zu emissionsfreien und klimaresilienten Assets Physikalische Auswirkungen des Klimawandels auf Gebäude durch längere Trocken- und Hitzeperioden Steigende CO <sub>2</sub> -Bepreisung Verringerte Nachfrage nach CO <sub>2</sub> -intensiven und energieineffizienten Gebäuden Klimaklagen
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Gruppenweite ESG-Strategie CDP-Berichterstattung Green-Lease-Strategie
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios um 32,4% bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 (Ziel wurde im Juli 2022 von der Science Based Target Initiative validiert und stimmt mit dem deutlich unter 2°C-Szenario des Pariser Abkommens überein.) Sukzessive Steigerung des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Vollständige Berechnung der Treibhausgasemissionen Vollständige CDP-Berichterstattung Gesamtes Portfolio wurde auf EU-Taxonomie-Konformität analysiert und berichtet. Umsetzung der Green-Lease-Strategie und Ausrollung eines Pilotprojekts
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 305-1 Direkte THG-Emissionen GRI 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2) GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) GRI 305-4 Intensität der THG-Emissionen in tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> CRE 3 Treibhausgasintensität von Gebäuden EPRA GHG-Int, GHG-Indir-Abs, GHG-Dir-Abs Taxonomie: CapEx, OpEx, Umsatz

Eines unserer strategischen Ziele für die kommenden Jahre ist die Weiterentwicklung unseres Energie- und Nachhaltigkeitsmanagements sowie die konsequente Umsetzung unserer ESG-Strategie. Diese umfasst solide und spezifische Zielvorgaben und Meilensteine. Wesentliches Ziel dabei ist es, die Intensität der klimaschädlichen Treibhausgasemissionen bis 2030 im Vergleich zu 2019 um 32,4% zu reduzieren. Im Geschäftsjahr 2023 wurde bereits eine Reduzierung von knapp 50% erreicht, wodurch das Reduktionsziel von 32,4% aus der ESG-Strategie bereits deutlich übertroffen wurde. Basierend auf den Vorgaben der European Sustainability Reporting Standards werden für die nächsten Geschäftsjahre ambitionierte Ziele erwartet.

Im Berichtsjahr wurde die Baseline aus dem Jahr 2019 mit der vereinheitlichen Berechnungsmethode unter Berücksichtigung der Änderungen im Portfolio angepasst. Darüber hinaus monitoren wir laufend etwaige strukturelle Änderungen und bewerten, ob diese eine zusätzliche Anpassung der Baseline verlangen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde auf Basis einer detaillierten Analyse der Allgemein- und Mietflächen die von den Mietern verursachten Emissionen der Scope-3-Kategorie 13 (vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter) zugeordnet. Im Zuge der Vereinheitlichung der Berechnungsmethode innerhalb der Gruppe sowie der Vollkonsolidierung der S IMMO wurden diese Emissionen zu einem überwiegenden Teil wieder Scope 1 und 2 zugewiesen.

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

Eine der gesetzten Maßnahmen im Rahmen der ESG-Ziele 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 von Green Leases gehören einerseits 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. Im Berichtsjahr 2023 wurden bereits erste Green-Lease-Verträge in Österreich und weiteren Ländern abgeschlossen.

Im Jahr 2023 werden erstmals Treibhausgasemissionen für die IMMOFINANZ Group ausgewiesen. 2023 konnten wir unsere Treibhausgasemissionen (marktbasiert) im Vergleich zur Baseline 2019 um 44,1% reduzieren. Die gesamten äquivalenten CO<sub>2</sub>-Emissionen (marktbasiert) der IMMOFINANZ Group beliefen sich im Berichtszeitraum durch die Vollkonsolidierung der S IMMO auf rund 208.891t (2022: 242.814t), während im Jahr 2019 noch rund 373.861t emittiert worden waren. Die Treibhausgasintensität der IMMOFINANZ Group wurde im Vergleich zur neu berechneten Baseline 2019 bereits um knapp 50% reduziert, wodurch das Ziel der ESG-Strategie bereits deutlich übertroffen wurde. Die folgende Tabelle stellt die Verteilung der Emissionen in Scope 1, 2 und 3 dar:

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

Kategorie	2023				Baseline 2019			
	Marktbasiert in t CO <sub>2</sub> e		Standortbasiert in t CO <sub>2</sub> e		Marktbasiert in t CO <sub>2</sub> e		Standortbasiert in t CO <sub>2</sub> e	
	IMMOFINANZ Group	S IMMO	IMMOFINANZ Group	S IMMO	IMMOFINANZ Group	S IMMO	IMMOFINANZ Group	S IMMO
Scope 1	18.189	11.554	18.189	11.554	13.788	11.001	13.788	11.001
Scope 2	21.629	8.369	24.491	8.525	42.601	14.967	39.999	13.479
Scope 3	169.074	50.835	160.836	39.246	317.472	56.154	302.251	50.489
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>208.891</b>	<b>70.758</b>	<b>203.516</b>	<b>59.326</b>	<b>373.862</b>	<b>82.121</b>	<b>356.038</b>	<b>74.969</b>

Kategorie	2023				Baseline 2019			
	Emissionsintensität marktbasiert in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2,1</sup>		Emissionsintensität standortbasiert in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2,1</sup>		Emissionsintensität marktbasiert in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2,1</sup>		Emissionsintensität standortbasiert in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2,1</sup>	
	IMMOFINANZ Group	S IMMO	IMMOFINANZ Group	S IMMO	IMMOFINANZ Group	S IMMO	IMMOFINANZ Group	S IMMO
Scope 1	5,3	8,7	5,3	8,7	4,5	11,2	4,5	11,2
Scope 2	6,3	6,3	7,2	6,4	13,9	15,2	13,1	13,7
Scope 3	49,6	38,3	47,2	29,5	103,8	57,1	98,9	51,3
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>61,3</b>	<b>53,2</b>	<b>59,7</b>	<b>44,6</b>	<b>122,3</b>	<b>83,5</b>	<b>116,5</b>	<b>76,2</b>

<sup>1</sup> Als Bezugsgröße wurde die Referenzmietfläche gewählt.

Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt gemäß dem THG-Protokoll nach dem Prinzip der operativen Kontrolle. Die ausgewiesenen CO<sub>2</sub>-Emissionen stellen die Bruttoemissionen dar. In der Berechnung wurden die CO<sub>2</sub>-Äquivalente für alle Treibhausgase aus dem Kyoto-Protokoll (CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFKW, PFC, SF<sub>6</sub> und NF<sub>3</sub>) berücksichtigt. In den Scope-3-Treibhausgasemissionen wurden alle Kategorien mit Ausnahme von 3.8, 3.9, 3.10, 3.12 und 3.14. Die nicht enthaltenen Bereiche wurden als für die IMMOFINANZ Group nicht wesentlich eingestuft.

**Energieeffizienz**

**Managementansatz**

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Schaffung von Transparenz gegenüber unseren Stakeholdern Geringere Betriebskosten durch reduzierten Energieverbrauch Schaffung von klimaresilienten Gebäuden Erhöhung des Energieverbrauchs durch Extremwetterereignisse, z. B. verstärkte Kühlung
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	EU-Taxonomie Gebäudezertifizierungen nach BREEAM, LEED Access4you, DGNB, EDGE, Green Key, Green Star, HQE und WELL Laufendes Energiedatenmanagement Lokale Regelungen zu Gebäudeeffizienz
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10% bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 Digitalisierung der Verbrauchsdaten und Ausrollung von Smart Metering
<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 Treibhausgasemissionen. Daher setzt die IMMOFINANZ Group auf kontinuierliche Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Energieeffizienz und zur größtmöglichen Vermeidung von Treibhausgasemissionen in Bestandsobjekten (THG, siehe dazu auch Risikobericht des Geschäftsberichts 2023). 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 auf Basis einer Klimarisikoanalyse frühzeitig berücksichtigt werden können.

In Zusammenarbeit mit Property- und Facility-Managern setzt die IMMOFINANZ Group auf laufendes Energiemanagement. Dieses umfasst neben regelmäßigen Leistungen im laufenden Betrieb (z. B. Energie-Controlling) grundsätzlich auch die Erstellung von Optimierungsvorschlägen und die Durchführung von entsprechenden Maßnahmen. Ziel der IMMOFINANZ Group ist es, den Ressourcenverbrauch bei gleichbleibender oder verbesserter Qualität der Gebäudenutzung durch Energiesparmaßnahmen und rationelle Energieverwendung kontinuierlich zu senken. Dabei werden regelmäßig Möglichkeiten zu Energiesparmaßnahmen evaluiert und umgesetzt. Beispiele dafür sind etwa die Implementierung einer Wärme-Kälte-Kopplung am Standort myhive am Wienerberg |Twin Towers, die eine Einsparung von mehr als 50% des Fernwärmebedarfs bewirkte, oder das Nachrüsten von variablen Volumenstromreglern, um eine bedarfsgerechte Lüftung zu ermöglichen. Weiters sollen Kältemittel mit hohem Treibhausgaspotenzial ersetzt werden.

Im Jahr 2023 wurde ein Pilotprojekt gestartet, das es erlaubt, mittels autonomen KI-Algorithmen aktiv in das Gebäudemanagementsystem (BMS) einzugreifen, um den thermischen Komfort sowie die Luftqualität bei gleichzeitiger Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und der Betriebskosten zu steigern. Dafür werden beispielsweise Wettervorhersagen, Tarifstrukturen von Versorgungsunternehmen oder die Personenbelegungsdichte in den unterschiedlichsten Bereichen berücksichtigt und die betroffenen Gebäudezone gezielt und autonom nach den höchsten Komfortansprüchen der Gebäudenutzer energieeffizient geregelt.

Aktuell arbeiten wir daran, alle Energieverbräuche wie Strom, Kälte, Wärme, Wasser oder Erdgas digital und zentralisiert zu erfassen. Die erhobenen Daten sollen 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. Künftige Reporting-Anforderungen können auf diese Weise zudem effizient erfüllt werden. Um die technische Machbarkeit sowie Skalierbarkeit des Vorhabens zu prüfen, wurden im Geschäftsjahr 2023 zwei Pilotprojekte mit mehr als 80 digitalen Zählpunkten erfolgreich umgesetzt. Zudem wurde ein umfassendes Echtzeit-Reporting inklusive Datenverarbeitung und KPI-Berechnung entwickelt.

Durch die im Geschäftsjahr 2022 durchgeführte Erweiterung des Energiedatenmanagements beläuft sich der Abdeckungsgrad der erfassten Gebäude auf 100%.

Der Gesamtenergieverbrauch beläuft sich 2023 auf 714.419 MWh (2022: 742.363 MWh) inklusive S IMMO. Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Energieverbrauch somit um knapp 4% verringert werden. Insgesamt konnte der durch den Betrieb unserer Immobilien verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß (marktbasiert) im Vergleich zum Referenzjahr 2019 um rund 44% gesenkt werden.

Für Details zum Energieverbrauch siehe auch die Tabellen zu Energieverbrauch und Energiemix.

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.

Planmäßig wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr der Anteil der zertifizierten Flächen der IMMOFINANZ Group deutlich erhöht. Weitere Bürogebäude in Wien erhielten BREEAM-Zertifikate der Version „Bestand V6.0“ in den Kategorien „Good“ bis „Excellent“. Mit Ausnahme des Gebäudes Urban Garden, für das eine BREEAM-Zertifizierung der Kategorie „Outstanding“ angestrebt wird, wurden somit alle Bürogebäude in Österreich mit BREEAM-Zertifikaten ausgezeichnet. In Rumänien wurde mit der erfolgten BREEAM-Zertifizierung von drei weiteren VIVO! Shopping Center sowie einem STOP SHOP nun das gesamte Retail-Portfolio mit Green-Building-Zertifikaten ausgestattet. Darüber hinaus wurden 2023 STOP SHOPS in Österreich sowie Kroatien erstmals mit BREEAM-Zertifikaten ausgezeichnet.

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen der IMMOFINANZ Group Ende 2023 auf rund 1.685.000 m<sup>2</sup> bzw. knapp 50% der Gesamtmietfläche des Bestandsportfolios. Davon entfielen ca. 958.800 m<sup>2</sup> auf das Portfolio der IMMOFINANZ (2022: 903.107 m<sup>2</sup>) sowie ca. 726.400 m<sup>2</sup> auf das Portfolio der S IMMO (2022: 496.375 m<sup>2</sup>). Bezogen auf die jeweilige Gesamtmietfläche waren 44,7% (IMMOFINANZ 2022: 41,9%) bzw. 51,3% (S IMMO 2022: 34,8%) der Flächen zertifiziert. Die Steigerung der IMMOFINANZ belief sich gegenüber dem Vorjahr auf ca. 6,2%.

## Erneuerbare Energien

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Umstieg auf erneuerbare Energien als wesentlicher Beitrag zur ESG-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 Interessengruppen (Banken, Mieter, Investoren etc.) Mögliche höhere CO <sub>2</sub> -Emissionen blockieren Transformation.
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	ESG-Strategie Ausstieg aus fossilen Brennstoffen
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Stromeinkauf aus 100% erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024 60% der Dächer von STOP SHOP bis 2030 mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet.
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Installation von Photovoltaikanlagen Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energiequellen Abschluss von Power Purchase Agreements
<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

Um die Ziele unserer ESG-Strategie zu erreichen, setzen wir ein umfangreiches Maßnahmenprogramm zur Reduktion von Treibhausgasen und Energieverbräuchen um. Die IMMOFINANZ wird daher die Eigenproduktion von Strom aus erneuerbaren Energien massiv ausbauen, indem Photovoltaikanlagen auf den Dächern der STOP SHOP Fachmarktzentren und anderen Retail Parks installiert werden. 2023 wurden von unseren bereits installierten Photovoltaikanlagen mehr als 1.600 MWh grüne Energie aus Eigenproduktion bereitgestellt.

Bis Ende 2024 soll durch die IMMOFINANZ Group eingekaufter Strom zu 100% aus erneuerbaren Energien stammen. Für Österreich wurde dieses Ziel bereits 2023 mit dem Abschluss eines langfristigen Stromlieferungsvertrags (Power Purchase Agreement) erreicht. In einer innovativen Partnerschaft mit Stockenboi Energie und ENERGIEALLIANZ Austria stellt die IMMOFINANZ die Versorgung aller österreichischen Bestandsimmobilien mit Strom aus Photovoltaikanlagen und Wasserkraft aus Österreich sicher. Der Strom stammt zu 100% aus erneuerbaren Energiequellen und sichert auf Basis fixer Konditionen beiden Vertragsparteien Planbarkeit über die gesamte Vertragslaufzeit. Darüber hinaus wurde auch für das gesamte deutsche Portfolio der S IMMO ein Power Purchase Agreement abgeschlossen.

Im Berichtsjahr 2023 wurden Photovoltaikanlagen mit einer Kapazität von 3,4 MWp in Österreich, Kroatien, Tschechien und Serbien errichtet. Für das laufende Geschäftsjahr ist die Installation von weiteren 9 MWp geplant.

## Zirkularität und Life-Cycle-Management

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	<p>Einsatz schadstofffreier Baustoffe zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umwelt</p> <p>Verantwortungsvoller Umgang mit eingesetzten Ressourcen</p> <p>Wertverlust durch unzureichende Information über die eingesetzten Materialien</p> <p>Potenziell höherer Verbrauch von Ressourcen führt zu Druck auf Rohstoffe und Artenvielfalt sowie zu höheren CO<sub>2</sub>-Emissionen.</p> <p>Potenziell höheres Müllaufkommen bei geringer Zirkularität</p>
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	<p>Standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen</p> <p>Einhaltung der Mindestanforderungen der Gebäudezertifizierungen im Neubau und bei Renovierung</p>
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<p>Bestmögliche Vermeidung der Deponierung von Abfällen, Abfallrecyclingquote von 55% bis Ende 2025, Steigerung der Quote auf 60% bis 2030</p> <p>Reduzierung der Wasserintensität des Immobilienportfolios um 10% bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019</p>
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	<p>Verbesserung der Datenqualität</p> <p>Verwendung von Cradle-to-Cradle-Produkten wie z.B. Teppichfliesen</p>
<b>Relevante Kennzahlen</b>	<p>GRI 303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource</p> <p>GRI 303-3 Wasserentnahme</p> <p>GRI 306-1 Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen</p> <p>GRI 306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen</p> <p>GRI 306-3 Angefallener Abfall</p> <p>GRI 306-4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall</p> <p>GRI 306-5 Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall</p> <p>CRE 2 Wasserintensität von Gebäuden</p> <p>EPRA Water-Abs, Water-Lfl, Water-Int, Waste-Abs, Waste-Lfl</p>

Durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe kann es bei Projektentwicklungen oder Modernisierungen zu negativen Auswirkungen auf die Umwelt kommen. Hier sorgt die IMMOFINANZ durch hoch standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen für eine nachhaltige Errichtung sowie mit einer sorgfältigen Auswahl ihrer Geschäftspartner vor. So wurden 2023 sämtliche neu errichtete Flächen von mycowork 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 dessen Nutzungszeitraum zu 100% wiederverwendet werden können. Beim Ausbau von Büroflächen setzen wir auf Systemtrennwände, die nach Wunsch der Mieter versetzt werden können. So entsteht kein Abfall bei Abriss und Wiedererrichtung von konventionellen (z. B. Gipskarton-)Trennwänden.

Als neues Ziel wurden in der vereinheitlichten ESG-Strategie von IMMOFINANZ, S IMMO und CIPIG messbare Vorgaben zum Abfallaufkommen festgelegt. Wesentlicher Beitrag ist hier die bestmögliche Vermeidung der Deponierung von Abfällen auf Basis einer Abfallrecyclingquote von 55% bis Ende 2025 sowie einer Steigerung der Quote auf 60% bis 2030. 2023 lag der Anteil der recycelten Abfälle im Gesamtportfolio inklusive S IMMO bei 37,6% (2022: 39,2%). Der geringe Rückgang ist auf eine verbesserte Datenqualität zurückzuführen. Das Abfallaufkommen im Berichtsbereich der IMMOFINANZ Group setzte sich im Wesentlichen aus Siedlungsabfällen und ähnlichen Gewerbeabfällen sowie Altstoffen (Glas, Metalle, Kunststoffe, Papier und Kartonagen) zusammen.

Auch für den Wasserverbrauch haben wir uns ein quantifizierbares Ziel gesetzt. 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 Group ihren Wasserverbrauch weiter minimieren. Konkret soll die Wasserintensität unseres Portfolios gegenüber dem Basisjahr 2019 bis 2030 um 10% reduziert werden. So betrug der Wasserverbrauch 2023 inklusiv S IMMO 1.995.231m<sup>3</sup> (2022: 2.019.897 m<sup>3</sup>). Davon wurden 423.640 m<sup>3</sup> Wasser aus Gebieten mit Wasserknappheit in Deutschland, Rumänien und Serbien bezogen. Für die Definition von Gebieten mit Wasserknappheit wurden Klimarisikoplanungen für die jeweiligen Standorte herangezogen.

Das verbrauchte Wasser stammt zu ca. 76% aus der kommunalen Wasserversorgung. Der verbleibende Anteil ist auf Grundwasserentnahmen sowie Regenwassernutzung zurückzuführen. Hier entfällt der größte Teil auf die Entnahme von Grundwasser zu Kühlzwecken an einem Standort in Deutschland, das zu 100% wieder dem Grundwasser zurückgeführt wird.

## Grüne Mobilität

### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Ermöglichung der Transformation in Richtung grüner Mobilität durch Installation von E-Ladestationen Vorreiterrolle in Bezug auf den Trend in Richtung Elektromobilität, Ausbau der Infrastruktur im Ausmaß des entsprechenden zukünftigen Bedarfs Mangelnde Attraktivität der Standorte durch fehlende Angebote im Bereich E-Mobilität
<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

Die IMMOFINANZ Group unterstützt die Transformation in Richtung Elektromobilität sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und möchte eine Vorreiterrolle bei der Schaffung der dafür notwendigen Infrastruktur einnehmen. Daher hat sich das Unternehmen den kontinuierlichen Ausbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge als Ziel gesetzt. Mit Ende 2023 stellte es gruppenweit bereits 729 Ladestationen an seinen Standorten zur Verfügung. Damit möchten wir einerseits zur CO<sub>2</sub>-Reduktion beitragen, andererseits wird sichergestellt, dass die Immobilien der IMMOFINANZ Group angesichts des steigenden Trends in Richtung Elektromobilität weiterhin die bevorzugten Orte zum Einkaufen und Arbeiten bleiben.

2023 wurden am Standort myhive am Wienerberg in zwei Garagen E-Ladezonen in Betrieb genommen. Die insgesamt 39 neuen E-Ladepunkte stehen ausschließlich Büromietern und deren Mitarbeitern zur Verfügung. Aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Infrastruktur (ohne Stellplatzzuordnung) ist eine höhere Auslastung der Ladestationen zu erwarten, als das bei reservierten Stellplätzen der Fall wäre. Auf diese Weise wird eine optimale Nutzung der Infrastruktur gewährleistet. Für die Nutzer der E-Ladezonen entstehen keine hohen Einmalkosten, dadurch wird auch kleineren und mittleren Unternehmen ein einfacher Zugang zu E-Mobilität ermöglicht.

**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 Missachtung führt zu anfälligen Ökosystemen, Druck auf Artenvielfalt bleibt hoch. Saubere Umwelt abhängig von biologischer Vielfalt
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	EU-Taxonomie
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Unterstützung lokaler Ökosysteme durch Umgestaltung der Umgebung von Objekten
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Urban-Forest-Projekt nach der Miyawaki-Aufforstungsmethode Umsetzung des Büroprojekts myhive Urban Garden 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 2024 ordnet das World Economic Forum globale Risiken nach deren kurz- und langfristigen Schweregrad. Demnach stellen der Biodiversitätsverlust sowie ein Kollaps der Ökosysteme über einen Zeithorizont von zehn Jahren das drittgrößte Risiko für unseren Planeten dar. Die IMMOFINANZ Group leistet ihren Beitrag zur Verringerung dieses Risikos und setzte bereits erste Maßnahmen.

Ein Beispiel in diesem Bereich ist das Büroprojekt myhive Urban Garden in Wien, das im September 2023 fertiggestellt wurde. Dabei handelt es sich um die umfassende Renovierung eines Bestandsgebäudes mit einer Gesamtfläche von rund 17.600 m<sup>2</sup>. Es zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen sowie modernste und sparsame Technologien aus. Begrünte Fassaden, Dächer und Terrassenlandschaften sorgen für Wohlfühl-atmosphäre und ein attraktives Mikroklima für die Mieter. Außerdem verpflichten sich Mieter über Green-Lease-Verträge zu einem achtsamen Energieverbrauch und größtmöglicher Müllvermeidung. Der gesamte Energiebedarf des Objekts wird zu 100% durch Strom aus erneuerbaren Quellen gedeckt. Zur Ausstattung gehören unter anderem auch öffentliche E-Ladestationen sowie ein Mobilitätskonzept mit der Möglichkeit zur Nutzung von E-Scootern und E-Bikes. Das Projekt befindet sich im Zertifizierungsprozess zur Erlangung einer BREEAM-Zertifizierung der Kategorie „Outstanding“.



Zur Unterstützung der Artenvielfalt und die Bereicherung der lokalen Ökosysteme siedelt die IMMOFINANZ Group in Kooperationen mit lokalen Imkern bereits seit Jahren Bienen auf den Dachflächen ihrer Immobilien an. Der in den Bienenstöcken gewonnene Honig wird an die Mieter weitergegeben.

Nach dem erfolgreichen Pilotversuch für ein Urban-Forest-Projekt nach der Miyawaki-Aufforstungsmethode beim STOP SHOP Lazarevac in Serbien wurden drei weitere dieser kleinen Stadtwälder an den Standorten Sremska Mitrovica, Vršac und Subotica realisiert. Hierbei werden die Pflanzen in engen Abständen gesetzt, sodass sie 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 im Erhalt der Artenvielfalt, der Verbesserung der Luftqualität sowie der Steigerung der Wasserhaltekapazität des Bodens.

## Soziales

### Einleitung

Unsere Gesellschaft ist mit einer Vielzahl von Krisen konfrontiert, darunter mit dem Krieg in der Ukraine, der Energiekrise, dem Klimawandel, Wetterextremen sowie den Unterbrechungen der Lieferketten und der anhaltenden Inflation. Diese multiplen Krisen und die damit verbundenen komplexen Herausforderungen haben starken Einfluss auf die Wirtschaft und erfordern hohe Anpassungsfähigkeit. Die Krise der Lebenshaltungskosten und Naturkatastrophen sowie Extremwetterereignisse werden im Risikobericht des World Economic Forum 2023 als höchstes Risiko für die nächsten zwei Jahre eingestuft.

Die IMMOFINANZ Group möchte auch in diesen Zeiten stets ein verlässlicher Partner sowie Arbeitgeber sein und einen nachhaltigen Beitrag zur Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit leisten. Wir verfügen über eine Reihe von Möglichkeiten, um 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 betrachten Benefits wie die betriebliche Gesundheitsvorsorge oder flexible Arbeitszeitmodelle als selbstverständlich. Außerdem nehmen wir unsere Rolle in der Gesellschaft wahr und arbeiten kontinuierlich an der Erhöhung von Standards entlang unserer Wertschöpfungskette in Bezug auf deren Nachhaltigkeit und Transparenz.

## Sozial nachhaltige Lebensräume & Kundenzufriedenheit



### Kundenorientierung

#### Managementansatz

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mieterbindung und Gewinnung neuer Mieter durch hohe Kundenzufriedenheit</li> <li>Verringerte Nachfrage nach nicht nachhaltigen Produkten</li> <li>Ungünstige Umgebungen beeinträchtigen Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer.</li> </ul>
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Starke Kundenorientierung und proaktives Vermietungsmanagement</li> <li>Kriterienkataloge für Gestaltung, Ausstattung und Design</li> <li>Investitionen in die Qualität der Immobilien und die Weiterentwicklung innovativer Produkte</li> <li>Temporäre Unterstützungsvereinbarungen im Krisenfall, z. B. Mietreduktionen</li> <li>Gesetzliche Bau- und Sicherheitsvorschriften</li> </ul>
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung regelmäßiger Bewertungen der Kundenzufriedenheit</li> <li>Kundenorientierter Betrieb mit angepassten Serviceleistungen für Mieter</li> <li>Konsequente Ausrichtung auf Kundenbedürfnisse und Nachhaltigkeitsanforderungen</li> </ul>
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innovatives Immobilienportfolio</li> <li>Breiter Mietermix und bedarfsorientierte, individuelle Immobilienlösungen</li> <li>Regelmäßige Mieterbefragungen und regelmäßiger Austausch</li> </ul>
<b>Relevante Kennzahlen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit</li> <li>GRI 416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit</li> <li>EPRA H&amp;S-Asset</li> </ul>

Wir unterstützen unsere Mieter mit einem breiten Spektrum an Information und Beratung. Potenziellen Mietern 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 konsequent daran, Kundenzufriedenheit und Nutzererfahrung durch Digitalisierungsmaßnahmen weiter zu erhöhen.

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, wie etwa infolge einer Mieterbefragung am Standort myhive Wienerberg zum Thema Gastronomieangebot. In die Konzeption neuer Angebote, etwa hinsichtlich der erweiterten Flexibilität bei myhive, fließen ebenfalls Anregungen und Wünsche aus diversen Mieterbefragungen ein. Darüber hinaus fungieren Community-Manager als zentrale Schnittstelle für Wünsche und Anregungen der Mieter und ihrer Mitarbeiter.

Im Einzelhandelsbereich wird die Mieterzufriedenheit ebenfalls regelmäßig mit unterschiedlichen Erhebungsmethoden analysiert. Zum einen finden regelmäßig Treffen mit unseren Mietern statt, um die vergangene und zukünftige Zusammenarbeit zu evaluieren. Zum anderen führen wir bei Bedarf auch im Einzelhandelsbereich strukturierte Befragungen unserer Mieter durch. Unsere Center Management Teams fungieren in den Shopping

Centers als Point of Contact für sämtliche Mieteranliegen. Darüber hinaus wird in Zusammenarbeit mit den Mietern jährlich ein Marketing- und Eventplan erstellt, um sicherzustellen, dass regelmäßig Aktivitäten und Aktionen stattfinden, an denen die Mieter teilnehmen können. Sollte eine Büroimmobilie neben einer Einzelhandelsimmobilie liegen, gibt es für die Büromitarbeiter spezielle Ermäßigungen im Shopping- und Gastrobereich.

Die IMMOFINANZ Group trägt die Verantwortung für die Einhaltung aller gesetzlichen Bau- und Sicherheitsvorschriften zum Schutz der Gebäudenutzer und der Nachbarschaft. Es ist unsere Pflicht, eine sichere Umgebung für die Mieter und Nutzer unseres Immobilienportfolios zu gewährleisten, Gefahrenquellen zu vermeiden, allenfalls rechtzeitig zu erkennen und auszuschalten – all dies entsprechend den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie einschlägigen Normen und Richtlinien. Dies betrifft z.B. sämtliche sicherheitsspezifischen Aspekte hinsichtlich Brandschutz, Sicherheit und Gesundheit von Menschen und Umwelt sowie organisatorische Sicherheitsmaßnahmen. Unsere Immobilien werden nach den geltenden rechtlichen Vorschriften erbaut und betrieben sowie im Bedarfsfall an neue gesetzliche Anforderungen angepasst.

**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>	Gruppenweit einheitliche Green-Lease-Verträge für alle neuen gewerblichen Mietverträge und Verlängerungen Entwicklung von Kriterien für nachhaltige und gesunde Lebensräume bis 2024 Steigerung des Anteils zertifizierter Gebäude Aufbau einer Mieter-Community
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Ausrollung und Green-Lease-Pilotprojekt 2023 Erlangung von Top-Gebäudezertifizierungen und Rezertifizierungen
<b>Relevante Kennzahlen</b>	GRI 203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen

Ein wichtiges Element der ESG-Strategie der IMMOFINANZ Group ist die Einführung und Umsetzung der Green-Lease-Strategie in unserem Portfolio. Im Zuge dessen wurde ein gruppenweit standardisierter Green-Lease-Mustermietvertrag erarbeitet und auf das gesamte Portfolio der IMMOFINANZ Group ausgerollt. Gemäß Green-Lease-Strategie sind alle Mieter angehalten, diesen Mustervertrag anzuwenden. Per 31. Dezember 2023 wurden bereits Green-Lease-Mietverträge in fünf verschiedenen Ländern unterzeichnet.

Die myhive Büros punkten mit Wohlfühlatmosphäre in den Gemeinflächen, zahlreichen Serviceleistungen sowie idealer Infrastruktur und bieten Raum für 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. Die länderübergreifende myhive App informiert über alle Neuigkeiten im jeweiligen Bürogebäude und die 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.

Außerdem wurde der Social-Media-Bereich immer weiter ausgebaut. Aktuell verwenden fast 4.200 User die myhive App, die Anzahl der Follower in sozialen Medien (Instagram, Facebook, LinkedIn) beläuft sich auf mehr als 860.000.

## Sozial nachhaltige Arbeitsplätze & Mitarbeiterzufriedenheit



Wir setzen uns für die Schaffung eines inklusiven Arbeitsumfelds im Konzern ein, 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 in diesem Fokusbereich dar.

Nach der mehrheitlichen Übernahme der IMMOFINANZ durch die CPIPG wurde im Laufe des Jahres 2023 weiter an der Optimierung der Struktur am Standort Österreich gearbeitet.

Im Jahr 2023 betrug die Anzahl der Beschäftigten in der IMMOFINANZ Group 237. Davon entfallen 137 auf die IMMOFINANZ sowie 100 auf die S IMMO. (2022: IMMOFINANZ Group: 300, IMMOFINANZ: 170, S IMMO: 130). Der Rückgang der Beschäftigten ist Großteils auf die Übernahme der IMMOFINANZ-Länderorganisationen durch die CPIPG zurückzuführen. Das im Jahr 2022 mit dem Betriebsrat vereinbarte Maßnahmenpaket der IMMOFINANZ zur Vermeidung, Beseitigung und Milderung der Folgen der Umstrukturierung wurde für das Jahr 2023 verlängert. Das Paket beinhaltet insbesondere freiwillige Abfertigungen sowie Einmalzahlungen und soll potenzielle negative wirtschaftliche Folgen für Mitarbeiter mildern. Anwendung fand es auf einzelne Mitarbeiter in Österreich.

Im Geschäftsjahr 2023 gab es in der S IMMO zwei Arbeitnehmer, die keine Angestellten sind.

**Mitarbeiterentwicklung**

<b>Managementansatz</b>	
<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 steigende Kosten für Recruiting Potenziell fehlende Innovationskraft Potenzielle Steigerung der Fluktuationsrate
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Performance-Management Leistungsbeurteilung der Mitarbeiter Training und Developmentprogramme
<b>Ziele und Vorgaben</b>	Mitarbeiter durch Karriere- und Nachfolgeplanung befähigen, in ihren aktuellen und zukünftigen Rollen erfolgreich zu sein Jährlich mindestens acht Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Lehrlingsprogramm Individuelle Coachings
<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, der gemeinsam mit dem Betriebsrat mindestens einmal 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 wurden 2023 mit 100% der Mitarbeiter der IMMOFINANZ Beurteilungsgespräche geführt. In diesen Gesprächen werden unter anderem Feedback zu den Themen persönliches Wohlbefinden, Weiterentwicklung und Zusammenarbeit sowie Verbesserungsvorschläge von den Mitarbeitern eingeholt.

**Mitarbeiterentwicklung**

Die Entwicklung starker Führungskräfte und entsprechend ausgebildeter sowie motivierter Mitarbeiter ist essenziell, um die komplexen und facettenreichen Herausforderungen der aktuellen multiplen Krisen überwinden zu können und die notwendigen Fähigkeiten zu entwickeln, um diesen effektiv entgegenzuwirken. Die IMMOFINANZ unterstützt ihre Mitarbeiter mit entsprechenden Methoden und Instrumenten. Mitarbeiter können in Abstimmung mit ihren Vorgesetzten an individuellen Schulungen sowie Coachings (vor allem für Führungskräfte) teilnehmen. Die Teilnahme an Konferenzen rundet das Angebot ab.

Sprachkurse sowie verschiedene Einzel- und Gruppentrainings werden regelmäßig angeboten und von den Mitarbeitern in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden von den Mitarbeitern der IMMOFINANZ Group rund 3.221 Schulungsstunden (davon IMMOFINANZ 2.216, S IMMO 1.005, 2022: IMMOFINANZ 2.630, S IMMO nicht veröffentlicht) absolviert. Dies entspricht 13,6 Stunden je Mitarbeiter (IMMOFINANZ 16,2, S IMMO 10,1, 2022: IMMOFINANZ 16,2, S IMMO nicht veröffentlicht) und liegt damit deutlich über dem konzernweiten Ziel von 8 Stunden je Mitarbeiter. Der größte Teil der Schulungsstunden entfiel dabei auf 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>	Mindestanteil von 33% weiblicher Führungskräfte 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

Wir sind fest davon überzeugt, dass ein diverses und inklusives Arbeitsumfeld nicht nur unseren Mitarbeitern zugutekommt, sondern auch unserem Unternehmen. Durch die im Unternehmenskodex der IMMOFINANZ 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 zum 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.

Ende Dezember 2023 waren sechs Personen mit nicht nur vorübergehender körperlicher, geistiger oder psychischer Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen in der S IMMO angestellt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 waren unter den Mitarbeitern der IMMOFINANZ 16 verschiedene Nationalitäten vertreten. Das Durchschnittsalter lag in der IMMOFINANZ bei 38,2 bzw. bei 44,1 Jahren in der S IMMO (IMMOFINANZ bzw. S IMMO 2022: 37,7 bzw. 44,4). Der Anteil von Frauen in Führungspositionen der IMMOFINANZ mit direkter Berichterstattung an den Vorstand betrug 23% (2022: 40%). Der Rückgang ist auf im Wesentlichen auf den Wechsel der weiblichen Führungskräfte zur CPIPG zurückzuführen. Der Frauenanteil unter allen Führungskräften in der IMMOFINANZ Group lag bei 33%. Somit wurde die Zielgröße erreicht. Bei den Nichtführungspositionen entfielen in der IMMOFINANZ 67% auf Frauen (2022: 66%). Nachdem für das Geschäftsjahr 2020 erstmals konzernweit die Gender Pay Ratio berichtet worden war, kam es in den darauffolgenden Jahren zu Analysen und Angleichungen. Der Gender Pay Gap konnte damit sowohl bei Führungskräften als auch bei Nichtführungskräften bereits deutlich verkleinert werden. Die Kennzahl stellt das Verhältnis der durchschnittlichen Gesamtvergütung der weiblichen Mitarbeiter (pro Angestelltenkategorie) dar. Sie wird regelmäßig analysiert, an weiteren Angleichungen wird gearbeitet.

In den vergangenen Jahren wurde aufgrund eines Übertragungsfehlers eine falsche Kennzahl für den gesamten Gender Pay Gap ausgewiesen. In nachstehender Tabelle wurde der Wert für 2022 bereits korrigiert.

**Gender Pay Ratio**

	2023		2022	
	IMMOFINANZ Group	S IMMO	IMMOFINANZ Group <sup>1</sup>	S IMMO
<b>Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied insgesamt</b>	<b>1,39</b>	<b>1,42</b>	<b>1,57</b>	<b>n. a.</b>
<b>Aufschlüsselung nach Mitarbeiterkategorie</b>				
davon Top-Management	1,38	n. a.	1,05	n. a.
davon Mittleres Management	1,13	1,17	1,18	n. a.
davon Management auf Einstiegsebene	1,16	n. a.	1,13	n. a.
davon Mitarbeiter ohne Führungsfunktion	1,16	1,23	1,32	n. a.
Jährliche Gesamtvergütungsquote <sup>2</sup>	18,00	18,38	n. a.	n. a.

<sup>1</sup> 2022 beinhaltet nur die Daten der IMMOFINANZ.

<sup>2</sup> Jahresvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens (Vorstandsmitglied) geteilt durch den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeiter (ohne die höchstbezahlte Person).

Bei Fragen und möglichen Konflikten steht die Compliance-Verantwortliche des Konzerns als unabhängige Vertrauensperson zur Verfügung. Diskriminierungsfälle inklusive Belästigungen aufgrund von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder sonstiger Weltanschauung, geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder sonstigem wurden 2023 nicht bekannt. Es wurden keine Fälle von Verstößen gegen die Menschenrechte berichtet, ebenso wenig gab es daraus resultierende Verurteilungen oder Strafen.

**Mitarbeiterzufriedenheit**

**Managementansatz**

<b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b>	Zufriedenheit mit der Unternehmenskultur und der eigenen Tätigkeit Gutes Betriebsklima Mitarbeiterereinbindung und Förderung der Mitarbeitergesundheit Identifikation mit dem Arbeitgeber Ausgeglichene Work-Life-Balance Potenzielle Steigerung der Abwesenheitsrate
<b>Richtlinien und Verpflichtungen</b>	Flexible Arbeitszeitregelung und Teilzeitmodelle 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 auf. Das Gesundheitsmanagement legt seinen Fokus daher auf Gesundheitsvorsorge und die Förderung von sportlicher Aktivität.

Den Mitarbeitern der IMMOFINANZ werden flexible und teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeitmodelle angeboten. Darüber hinaus wurde 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 sowie 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, bietet die IMMOFINANZ Leistungen zur betriebliche Gesundheitsvorsorge an. Dazu zählen neben Maßnahmen zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen Initiativen wie Impfaktionen, Vorsorge- und Augenuntersuchungen oder Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge. Im Geschäftsjahr 2023 sank die Krankenstandrate der IMMOFINANZ leicht auf 3,4% (2022: 3,9%).

Alle Mitarbeiter der IMMOFINANZ Group sind im Rahmen der jeweiligen lokalen gesetzlichen Anforderungen gegen Verdienstauffälle durch Krankheit, Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfälle sowie Erwerbsunfähigkeit, Elternkarenz und Ruhestand abgesichert.

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

2023 wurde darüber hinaus gemeinsam mit dem Arbeitssicherheitszentrum Linz eine Mitarbeiterbefragung zum Thema „Psychische Belastungen am Arbeitsplatz“ durchgeführt. Die Befragung erfolgte online und anonym. Die Ergebnisse wurden im 4. Quartal 2023 analysiert und dem Vorstand präsentiert. Im Laufe des 2. Quartals 2024 sind die Information der Ergebnisse an sämtliche Mitarbeiter sowie die Durchführung von Workshops zur Erarbeitung von Verbesserungen für die Bereiche geplant, die laut Analyse schlechter als der Branchendurchschnitt abgeschnitten haben.

Mindestens einmal jährlich werden an den eigenen Bürostandorten Gesundheits- und Sicherheitsbegehungen durch die Sicherheitsfachkraft, den Betriebsarzt, den Betriebsrat sowie dem Leiter der Abteilung People & Culture durchgeführt. Dabei werden Arbeitssicherheitsrisiken evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeitsplatz- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Gemeinsam mit dem Leiter 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 eigens geschulte Mitarbeiter, die als Sicherheitsvertrauenspersonen etwaige Missstände unmittelbar beheben können. Darüber hinaus werden Mitarbeiter auch als Ersthelfer, Evakuierungs- bzw. Brandschutzbeauftragte ausgebildet.

Sämtliche Mitarbeiter der IMMOFINANZ Group sind von den jeweiligen lokalen Arbeits- und Sicherheitsvorschriften umfasst.

Für 67,1% der Mitarbeiter der IMMOFINANZ Group gelten Tarifverträge. Innerhalb der IMMOFINANZ beträgt der Anteil 84,7% (2022: 88,8%), bei der S IMMO 39% (2022: 35,4%). Die Dienstverhältnisse der Mitarbeiter der IMMOFINANZ Group in Österreich unterliegen zu 100% dem Kollektivvertrag für Angestellte bei Immobilienverwaltern bzw. für Angestellte des Gewerbes. Für außertarifliche Mitarbeiter werden landes- und branchenübliche Gehaltsschemata angewendet, sodass alle Mitarbeiter der IMMOFINANZ Group eine angemessene Entlohnung erhalten.

Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ mit dem Betriebsrat auf sozialpartnerschaftlicher Basis mehrere Betriebsvereinbarungen abgeschlossen, die zusätzliche Verbesserungen für 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.

2023 kam es zu höheren Abgängen von Mitarbeitern als im Berichtszeitraum des Vorjahres. Die aktuelle Fluktuationsrate der IMMOFINANZ Group liegt bei 34,8%, getrennt betrachtet bei 37,4% bzw. 31,0% (IMMOFINANZ bzw. S IMMO 2022: 21,6% bzw. 14,0%). Dies ist im Wesentlichen auf die konzernweite Umstrukturierung sowie eine Veränderung in der Berechnungsmethode zurückzuführen. Die Anpassung der Berechnungslogik erfolgte in Abstimmung mit der CPIPG und der S IMMO.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter im Unternehmen betrug 2023 6,6 bzw. 8,0 Jahre (IMMOFINANZ bzw. S IMMO 2022: 5,7 bzw. 7,1 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 von Nutzen für das Unternehmen und seine Communitys
<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
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	Projekte und Partnerschaften mit gemeinnützigen Organisationen
<b>Relevante Kennzahlen</b>	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 mit den vielfältigen Ressourcen und Kompetenzen des Unternehmens und dessen Mitarbeiter. So kann für unsere vielfältigen Stakeholder nachhaltig Nutzen geschaffen werden. Auch möchten wir durch unser gesellschaftliches Engagement bewirken, dass sich unsere Mitarbeiter mit dem Unternehmen identifizieren und so die Mitarbeiterbindung gestärkt wird.

Die Einbindung unserer Communitys, also all jener Menschen, die in unseren Immobilien arbeiten und einkaufen oder in deren 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 auch der einzelnen Immobilie.

Zusätzlich zu den bereits erwähnten physischen und Online-Events für unsere Mieter setzen wir regelmäßig Initiativen für unsere Communitys. Dazu zählen etwa Blutspendenaktionen oder Kleidersammlungen für Bedürftige.

Im Rahmen einer Weihnachtsaktion unterstützt die IMMOFINANZ jedes Jahr gemeinnützige Projekte und Vereine sowohl in Österreich als auch in anderen Ländern, in denen sie tätig ist. Dieses Jahr gingen Spenden in Höhe von je EUR 20.000 an das St. Anna Kinderspital sowie an das Kinderhospiz Netz in Wien. Zudem beteiligte sich die myhive Community an der Christkindlaktion der Caritas. 40 Briefe mit Weihnachtswünschen von Kindern und Erwachsenen aus Caritas-Häusern wurden übernommen und vom Team des myhive Community & Operations Managements persönlich an den jeweiligen Standorten überreicht.

Wir arbeiten an der Entwicklung weiterer Kennzahlen zu unserem gesellschaftlichen Engagement und werden diese gemäß unserer umfassenden ESG-Strategie künftig in unser 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> <p>Verhaltenskodex für Lieferanten</p>
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<p>Jeder neue und verlängerte Liefervertrag unterliegt dem gruppenweiten Verhaltenskodex für Lieferanten.</p> <p>Einrichtung eines Audit-Programms zur Bewertung, Festlegung von Präventivmaßnahmen und Überwachung bis 2024</p>
<b>Gesetzte Maßnahmen</b>	<p>Verhaltenskodex für Lieferanten, eingeführt 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. Diverse Krisen haben die Wichtigkeit von resilienten Wertschöpfungsketten aufgezeigt. Dies spiegelt sich auch in der aktuellen Regulatorik zu unternehmerischen Sorgfaltspflichten wider, insbesondere im deutschen Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) oder in der Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). In diesem Zusammenhang arbeitet auch die IMMOFINANZ kontinuierlich am 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 und IT-Unternehmen. Im Geschäftsjahr 2023 bezog die IMMOFINANZ Dienstleistungen und Produkte von mehr als 3.000 Lieferanten (2022: 3.000) mit einem Einkaufsvolumen von über EUR 210 Mio. (2022: 201,5 Mio.) Als internationaler Konzern arbeitete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2023 mit Lieferanten aus 26 Ländern zusammen. Um eine nachhaltige Beschaffung zu gewährleisten und die langfristige sowie partnerschaftliche Beziehung zu unseren Lieferanten zu pflegen, stammen 91% (2022: 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 gehören zu unseren zentralen Anliegen.

Die Grundlage für die Auswahl unserer 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 von Lieferanten hingewiesen. Ein zentrales Anliegen ist es dabei, Lieferantenrisiken durch Kinder-, Zwangs- oder Pflichtarbeit sowie durch eine mangelnde soziale Bewertung der Lieferanten zu minimieren. Zu diesem Zweck wird derzeit an einem Risk Mapping gearbeitet, dem die Lieferanten der IMMOFINANZ unterzogen werden sollen. Der Einkauf prüft jeden

neuen Lieferanten anhand seines externen Auftretens (z.B. Website) auf Anzeichen, die die Integrität und Authentizität des Unternehmens infrage stellen könnten. Darüber hinaus führt der Einkauf Kreditrisikoprüfungen potenzieller 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 ihrer ESG-Strategie hat die IMMOFINANZ im Berichtsjahr einen gruppenweit einheitlichen Verhaltenskodex für Lieferanten ausgearbeitet. Dieser ist verpflichtender Vertragsbestandteil bei jedem neuen Vertragsverhältnis sowie bei -verlängerungen. Er ist auf unserer Website <https://immofinanz.com/de/nachhaltigkeit> abzurufen.

## 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.

### Berichterstattungsstandards

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards erstellt. Für ihre nichtfinanzielle Berichterstattung im Geschäftsbericht 2022 erhielt die IMMOFINANZ erstmals von der EPRA die Auszeichnung „Sustainability Best Practices Recommendations“ in Gold. Die berichteten Kennzahlen orientieren sich an den Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017) der European Public Real Estate Association (EPRA). Zudem wurden die Tabellen der Berichterstattung gemäß aktueller Interpretation an die ab 2024 anzuwendenden European Sustainability Reporting Standards (ESRS) angepasst.

### Berichtszeitraum

Die nichtfinanzielle Erklärung umfasst den Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2023. Um Vergleichbarkeit zu ermöglichen, berichten wir die Kennzahlen für das Jahr 2022.

### Unternehmensabgrenzung und Portfolio

Dieser Bericht umfasst die IMMOFINANZ AG sowie sämtliche konsolidierten Tochtergesellschaften inklusive der S IMMO (siehe Kapitel 8 im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2023). Per 31. Dezember 2023 enthielt das Portfolio der Gesellschaft inklusive der S IMMO 432 Bestandsimmobilien.

Die veröffentlichten Kennzahlen konzentrieren sich auf die Aktivitäten der IMMOFINANZ Group 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 angewendet.

### Abdeckung und Segmentanalyse

Dieser Bericht bezieht sich auf das Portfolio der IMMOFINANZ Group. Um eine aussagekräftige Analyse zu ermöglichen, haben wir die Gesamtnutzung für unser Portfolio ausgewiesen und diese entsprechend der Struktur unserer Finanzberichterstattung in Segmente unterteilt. In den EPRA-Tabellen werden die Kennzahlen getrennt nach unseren beiden Hauptportfoliobereichen Büro und Einzelhandel sowie ebenfalls nach Segmenten dargestellt. Weitere Informationen sind aus den Tabellen EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) ersichtlich. Auf Grund von unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Bezugsgrößen können die ESRS- und EPRA-Kennzahlen voneinander abweichen.

Der Erfassungsgrad der Umweltkennzahlen liegt weiterhin bei 100%.

### Angaben zu den eigenen Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmens

Aufgrund des unwesentlichen Anteils wird die Berichterstattung zum Betrieb der eigenen Büroräumlichkeiten der IMMOFINANZ Group nicht mehr gesondert angegeben. Diese Geschäftsflächen stehen zum überwiegenden Anteil im Eigentum der IMMOFINANZ und werden gemeinsam mit den Mietern genutzt. Daher ist der Verbrauch der Geschäftsräumlichkeiten der IMMOFINANZ Group in den Gesamtzahlen enthalten.

#### Verbrauchsdaten

Ziel war es, für sämtliche Energieverbräuche (Gas, Strom, Fernwärme) sowie für Wasser Realdaten für den Zeitraum von zwölf Monaten zu verwenden. Dafür wurden automatisch übermittelte Daten (Smart Metering), abgelesene Daten sowie Daten aus Abrechnungen der Versorgungsunternehmen herangezogen. Lagen die Daten nicht vollständig vor, so wurde mit geeigneten Annahmen auf Basis der vermietbaren Fläche hochgerechnet. Lagen für das komplette Jahr 2023 keine Daten vor, wurden die Daten aus 2022 berücksichtigt. Der Verbrauch von unterjährig an- oder verkauften Gebäuden wurde entsprechend der vollen Monate der Portfoliozugehörigkeit berücksichtigt.

#### Abfall

Abfalldaten werden heuer wieder in absoluten Zahlen veröffentlicht. Grundlage dafür bilden die Abrechnungen der jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Lagen die Daten für einzelne Standorte nicht vor, wurden diese um Vergleichswerte auf Basis länder- und assetspezifischer Realdaten ergänzt bzw. hochgerechnet. Lagen für das komplette Jahr 2023 keine Daten vor, wurden die Daten aus 2022 berücksichtigt.

#### 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 (CO<sub>2</sub>e) angegeben. Die CO<sub>2</sub>e-Werte für Strom und Fernwärme basieren auf Angaben der Energielieferanten sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen. Zu diesen Quellen gehören die europäischen Daten der Association of Issuing Bodies (AIB) sowie den staatlichen Umrechnungsfaktoren des britischen Ministeriums für Energiesicherheit. Fehlende Scope-3-Emissionen wurden wie auch 2022 anhand realer Daten und Flächen hochgerechnet. Waren für die Berichtsperiode keine Daten verfügbar, wurde auf die Daten aus dem Vorjahr zurückgegriffen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden auf Konzernebene verifiziert.

#### Mitarbeiterkennzahlen

Alle Kennzahlen im Abschnitt Mitarbeiter werden auf Basis von Headcounts (HC) aller vollkonsolidierten Unternehmen inklusive S IMMO zum 31. Dezember 2023 (ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter) angegeben. Wurde eine Kennzahl mit einer anderen Basis berechnet, ist dies mit einer Fußnote gekennzeichnet. Die Basisdaten für die Berechnung der Kennzahlen werden aus der Personalverwaltungssoftware der IMMOFINANZ generiert und mit den zugelieferten Daten der S IMMO ergänzt.

#### Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Vermietern und Mietern

Die IMMOFINANZ Group berichtet über die vom Eigentümer (IMMOFINANZ) bezogenen Wasser- und Energieverbräuche („innerhalb der Organisation“). In Fällen, in denen Mieter Energie oder Wasser direkt beim Versorgungsunternehmen bezogen und die Daten nicht bereitstellten, wurde dieser Anteil basierend auf gebäudespezifischen Vergleichswerten ergänzt („außerhalb der Organisation“).

#### Normierung

Für die Intensitätskennzahlen (Energieintensität, Wasserintensität, CO<sub>2</sub>-Intensität) wird die Referenzgesamtmietfläche der Gebäude als Nenner verwendet. Dabei wird – neben der Gesamtmietfläche der Objekte, die das gesamte Jahr über Teil des Portfolios waren – die Gesamtmietfläche von Gebäuden, die unterjährig an- oder verkauft wurden, monatsgenau normalisiert, sodass die Fläche anteilig der Anzahl der für den Bericht relevanten Monate entspricht. Die errechneten Intensitäten umfassen den Verbrauch, der wie zuvor beschrieben ermittelt wurde.

## Kennzahlen und Indizes

### Kennzahlen zu Klima und Umwelt

#### Energieverbrauch und Energiemix

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	IMMOFINANZ Group		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	749	2.436	99	0
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	72.581	69.668	2.596	304
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	38	0	0
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	77.290	79.835	7.026	470
(a) Strom	MWh	17.954	24.578	0	54
(b) Wärme und Kühlung	MWh	59.336	55.257	7.026	416
<b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>	<b>MWh</b>	<b>150.621</b>	<b>151.976</b>	<b>9.721</b>	<b>774</b>
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	51,4	59,1	47,2	22,8
<b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>	<b>MWh</b>	<b>3.626</b>	<b>n.a.</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	1,2	n.a.	0,0	n.a.
<b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>201.217</b>	<b>315.091</b>	<b>21.478</b>	<b>43.868</b>
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	137.998	104.300	10.872	2.253
(a) Strom	MWh	136.791	102.440	10.872	2.253
(b) Wärme und Kühlung	MWh	1.207	1.860	0	0
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	793	673	15	364
<b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>	<b>MWh</b>	<b>138.791</b>	<b>104.972</b>	<b>10.887</b>	<b>2.617</b>
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	47,4	40,9	52,8	77,2
<b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>220.163</b>	<b>170.323</b>	<b>5.863</b>	<b>16.662</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>	<b>MWh</b>	<b>293.039</b>	<b>256.949</b>	<b>20.608</b>	<b>3.391</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>	<b>MWh</b>	<b>714.419</b>	<b>742.363</b>	<b>47.950</b>	<b>63.921</b>
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	2.165	482	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	1.622	763	669	364

Energieintensität	Einheit	IMMOFINANZ Group		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren</b>	<b>MWh/MEUR</b>	<b>895</b>	<b>1.088</b>	<b>1.045</b>	<b>1.190</b>
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren	MEUR	798,7	682,6	45,9	53,7
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,086</b>	<b>0,075</b>	<b>0,104</b>	<b>0,014</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,124</b>	<b>0,142</b>	<b>0,137</b>	<b>0,246</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,210</b>	<b>0,217</b>	<b>0,241</b>	<b>0,259</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	3.406.431	3.416.967	198.847	246.357

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Deutschland		Polen	
		2023	2022	2023	2022
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	0	0	2.697	2.186
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	0	0	0
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	0	181	24.559	27.547
(a) Strom	MWh	0	181	8.635	12.585
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	15.923	14.962
<b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>	<b>MWh</b>	<b>0</b>	<b>181</b>	<b>27.256</b>	<b>29.733</b>
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0	50,0	56,8	63,6
<b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>	<b>MWh</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0	n.a.	0,0	n.a.
<b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>0</b>	<b>10.826</b>	<b>24.343</b>	<b>31.986</b>
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	2.752	181	20.722	17.042
(a) Strom	MWh	2.752	181	20.722	17.042
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	0	0
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	41	0	0	0
<b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>	<b>MWh</b>	<b>2.793</b>	<b>181</b>	<b>20.722</b>	<b>17.042</b>
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	100,0	50,0	43,2	36,4
<b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>7.173</b>	<b>2.257</b>	<b>16.431</b>	<b>9.850</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>	<b>MWh</b>	<b>2.793</b>	<b>361</b>	<b>47.979</b>	<b>46.775</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>	<b>MWh</b>	<b>9.966</b>	<b>13.444</b>	<b>88.753</b>	<b>88.611</b>
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0	0	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	41	0	0	0

Energieintensität	Einheit	Deutschland		Polen	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren</b>	<b>MWh/MEUR</b>	<b>428</b>	<b>731</b>	<b>896</b>	<b>941</b>
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren	MEUR	23,3	18,4	99,1	94,2
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,032</b>	<b>0,005</b>	<b>0,120</b>	<b>0,123</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,082</b>	<b>0,179</b>	<b>0,102</b>	<b>0,110</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,114</b>	<b>0,184</b>	<b>0,222</b>	<b>0,232</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	87.652	73.201	400.173	381.463

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2023	2022	2023	2022
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	0	0	0	14
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	6.252	4.995	382	4.555
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	0	0	38
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	3.505	2.934	0	4.530
(a) Strom	MWh	274	263	0	2.070
(b) Wärme und Kühlung	MWh	3.231	2.671	0	2.460
<b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>	<b>MWh</b>	<b>9.757</b>	<b>7.929</b>	<b>382</b>	<b>9.137</b>
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	54,5	60,4	8,9	51,7
<b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>	<b>MWh</b>	<b>161</b>	<b>n. a.</b>	<b>0</b>	<b>n. a.</b>
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,9	n. a.	0,0	n. a.
<b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>16.642</b>	<b>11.529</b>	<b>4.482</b>	<b>27.850</b>
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	7.918	5.193	3.912	8.544
(a) Strom	MWh	7.918	5.193	2.705	6.684
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	1.207	1.860
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	53	0	0	0
<b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>	<b>MWh</b>	<b>7.971</b>	<b>5.193</b>	<b>3.912</b>	<b>8.544</b>
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	44,6	39,6	91,1	48,3
<b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>14.502</b>	<b>19.217</b>	<b>21.344</b>	<b>4.043</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>	<b>MWh</b>	<b>17.889</b>	<b>13.123</b>	<b>4.295</b>	<b>17.680</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>	<b>MWh</b>	<b>49.033</b>	<b>43.869</b>	<b>30.120</b>	<b>49.573</b>
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0	0	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	53	0	0	0

Energieintensität	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren</b>	<b>MWh/MEUR</b>	<b>876</b>	<b>962</b>	<b>863</b>	<b>1.022</b>
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren	MEUR	56,0	45,6	34,9	48,5
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,063</b>	<b>0,056</b>	<b>0,025</b>	<b>0,069</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,110</b>	<b>0,132</b>	<b>0,153</b>	<b>0,124</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,173</b>	<b>0,188</b>	<b>0,178</b>	<b>0,193</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	283.409	232.935	169.268	256.693

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2023	2022	2023	2022
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	0	0	8	2
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	3.500	3.285	4.620	4.458
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	0	0	0
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	4.275	6.473	6.353	2.827
(a) Strom	MWh	3.908	6.473	593	590
(b) Wärme und Kühlung	MWh	367	0	5.760	2.236
<b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>	<b>MWh</b>	<b>7.775</b>	<b>9.758</b>	<b>10.981</b>	<b>7.286</b>
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	25,8	35,1	36,1	29,1
<b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>	<b>MWh</b>	<b>971</b>	<b>n.a.</b>	<b>898</b>	<b>n.a.</b>
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	3,2	n.a.	3,0	n.a.
<b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>41.999</b>	<b>69.518</b>	<b>13.970</b>	<b>6.345</b>
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	21.445	18.029	18.544	17.797
(a) Strom	MWh	21.445	18.029	18.544	17.797
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	0	0
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	0	0	0	0
<b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>	<b>MWh</b>	<b>21.445</b>	<b>18.029</b>	<b>18.544</b>	<b>17.797</b>
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	71,0	64,9	61,0	71,0
<b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>66.654</b>	<b>49.846</b>	<b>11.369</b>	<b>10.312</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>	<b>MWh</b>	<b>30.190</b>	<b>27.787</b>	<b>30.423</b>	<b>25.084</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>	<b>MWh</b>	<b>138.844</b>	<b>147.151</b>	<b>55.763</b>	<b>41.741</b>
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0	0	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	0	0	0	0

Energieintensität	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren</b>	<b>MWh/MEUR</b>	<b>1.578</b>	<b>1.952</b>	<b>1.066</b>	<b>1.182</b>
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren	MEUR	88,0	75,4	52,3	35,3
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,092</b>	<b>0,084</b>	<b>0,118</b>	<b>0,097</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,329</b>	<b>0,362</b>	<b>0,099</b>	<b>0,065</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,421</b>	<b>0,446</b>	<b>0,217</b>	<b>0,162</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	329.912	329.567	257.207	257.267

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Adriatic		S IMMO	
		2023	2022	2023	2022
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	158	0	484	2.420
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	2.958	11	49.576	49.873
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	0	0	0
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	1.985	759	29.587	34.115
(a) Strom	MWh	1.369	759	3.175	1.603
(b) Wärme und Kühlung	MWh	616	0	26.412	32.512
<b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>	<b>MWh</b>	<b>5.101</b>	<b>770</b>	<b>79.647</b>	<b>86.408</b>
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	61,2	55,3	61,0	71,2
<b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>	<b>MWh</b>	<b>0</b>	<b>n. a.</b>	<b>1.597</b>	<b>n. a.</b>
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0	n. a.	1,2	n. a.
<b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>16.654</b>	<b>34.244</b>	<b>61.649</b>	<b>78.925</b>
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	2.811	623	49.022	34.638
(a) Strom	MWh	2.811	623	49.022	34.638
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	0	0
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	427	0	257	309
<b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>	<b>MWh</b>	<b>3.238</b>	<b>623</b>	<b>49.279</b>	<b>34.947</b>
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	38,8	44,7	37,8	28,8
<b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>28.739</b>	<b>17.890</b>	<b>48.087</b>	<b>40.247</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>	<b>MWh</b>	<b>8.339</b>	<b>1.393</b>	<b>130.523</b>	<b>121.355</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>	<b>MWh</b>	<b>53.732</b>	<b>53.526</b>	<b>240.258</b>	<b>240.527</b>
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0	0	2.165	482
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	427	0	432	399

Energieintensität	Einheit	Adriatic		S IMMO	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren</b>	<b>MWh/MEUR</b>	<b>857</b>	<b>1.050</b>	<b>714</b>	<b>923</b>
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren <sup>1</sup>	MEUR	62,7	51,0	336,5	260,5
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,024</b>	<b>0,004</b>	<b>0,098</b>	<b>0,092</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,129</b>	<b>0,165</b>	<b>0,083</b>	<b>0,090</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>MWh/m<sup>2</sup></b>	<b>0,153</b>	<b>0,169</b>	<b>0,181</b>	<b>0,182</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	350.944	315.842	1.329.019	1.323.643

<sup>1</sup> Die Nettoeinnahmen der S IMMO beinhalten die Erlöse aus dem Hotelbetrieb, die im Konzernabschluss der IMMOFINANZ als "Selbst genutzte Immobilien" ausgewiesen werden.

## THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

THG-Emissionen	Einheit	IMMOFINANZ Group			S IMMO		
		2023	2022	Basisjahr 2019	2023	2022	Basisjahr 2019
<b>Scope-1-THG-Emissionen</b>							
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO <sub>2</sub> e	18.189	18.134	13.788	11.554	12.337	11.001
<b>Scope-2-THG-Emissionen</b>							
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO <sub>2</sub> e	24.491	26.407	39.999	8.525	8.115	13.479
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO <sub>2</sub> e	21.629	23.472	42.601	8.369	8.806	14.967
<b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen</b>							
Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen	t CO <sub>2</sub> e	169.074	201.208	317.472	50.835	58.689	56.154
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO <sub>2</sub> e	17.742	13.082	13.003	2.008	2.115	2.130
2. Kapitalgüter	t CO <sub>2</sub> e	31.901	28.938	28.938	8.511	8.511	8.511
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO <sub>2</sub> e	98.437	140.709	258.525	34.065	40.944	41.058
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO <sub>2</sub> e	2.316	763	763	618	618	618
5. Abfall im Betrieb	t CO <sub>2</sub> e	12.076	13.264	12.788	3.403	4.062	1.302
6. Geschäftsreisen	t CO <sub>2</sub> e	91	788	788	74	77	77
7. Anfahrt der Arbeitnehmer	t CO <sub>2</sub> e	169	300	300	63	103	103
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO <sub>2</sub> e	0	0	0	0	0	0
9. Transport (nachgelagert)	t CO <sub>2</sub> e	0	0	0	0	0	0
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO <sub>2</sub> e	0	0	0	0	0	0
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO <sub>2</sub> e	69	72	56	35	61	45
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO <sub>2</sub> e	0	0	0	0	0	0
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO <sub>2</sub> e	5.569	2.550	1.569	1.355	1.456	1.569
14. Franchise	t CO <sub>2</sub> e	0	0	0	0	0	0
15. Investitionen	t CO <sub>2</sub> e	703	742	742	703	742	742
Anteil der Emissionen berechnet aus Primärdaten	%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>THG-Emissionen insgesamt</b>							
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO <sub>2</sub> e	203.516	244.551	356.038	59.326	67.005	74.969
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO <sub>2</sub> e	208.891	242.815	373.862	70.758	79.833	82.121

THG-Intensität	Einheit	IMMOFINANZ Group			S IMMO		
		2023	2022	Basisjahr 2019	2023	2022	Basisjahr 2019
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO <sub>2</sub> e/MEUR	254,8	358,3	617,0	176,3	257,2	356,3
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO <sub>2</sub> e/MEUR	261,5	355,7	647,9	210,3	306,5	390,3
Nettoeinnahmen <sup>1</sup>	MEUR	798,8	682,6	577,1	336,5	260,5	210,4
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	0,060	0,072	0,116	0,045	0,051	0,076
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	0,061	0,071	0,122	0,053	0,060	0,084
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	3.406.431	3.401.055	3.057.070	1.329.019	1.323.643	983.246

<sup>1</sup> Die Nettoeinnahmen der S IMMO beinhalten die Erlöse aus dem Hotelbetrieb, die im Konzernabschluss der IMMOFINANZ als "Selbst genutzte Immobilien" ausgewiesen werden.

## Wasserverbrauch

Wasserverbrauch	Einheit	IMMOFINANZ Group		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>1.995.231</b>	<b>2.019.900</b>	<b>73.118</b>	<b>77.550</b>
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit hohem Wasserstress	m <sup>3</sup>	423.640	557.901	0	0
Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wasser	m <sup>3</sup>	0	0	0	0
Gesamtvolumen des gespeicherten Wassers	m <sup>3</sup>	112.849	117.449	0	0
Anteil des Wasserbrauchs aus direkter Messung	%	25,6	4,0	100,0	0,0

Wasserintensität	Einheit	IMMOFINANZ Group		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch je Nettoeinnahmen</b>	<b>m<sup>3</sup>/MEUR</b>	<b>2.498,2</b>	<b>2.959,2</b>	<b>1.593,0</b>	<b>1.444,1</b>
Nettoeinnahmen	MEUR	798,7	682,6	45,9	53,7
<b>Gesamtwasserverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	3.406.431	3.416.967	198.847	246.357

## Ressourcenabflüsse Abfälle

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	IMMOFINANZ Group		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtabfallaufkommen</b>	<b>t</b>	<b>38.189,8</b>	<b>39.491,8</b>	<b>1.712,5</b>	<b>2.473,1</b>
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	829,2	388,4	241,9	60,0
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	37.360,6	39.103,5	1.470,6	2.413,1
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	14.336,4	15.484,2	443,1	1.096,8
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	284,6	629,8	0,0	0,0
Recycling	t	14.046,4	14.845,1	443,1	1.096,8
Sonstige Verwertungsverfahren	t	5,4	9,3	0,0	0,0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	23.024,2	23.619,4	1.027,5	1.316,4
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	4.638,0	4.165,8	1.025,1	1.313,2
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	4.240,4	3.829,3	1.025,1	1.313,2
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	397,7	336,5	0,0	0,0
Deponierung	t	17.188,2	18.157,5	0,0	0,0
Sonstige Arten der Beseitigung	t	1.197,9	1.296,0	2,4	3,2
<b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>	<b>t</b>	<b>23.853,4</b>	<b>24.007,8</b>	<b>1.269,4</b>	<b>1.376,4</b>
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	62,4	60,8	74,1	55,6

Wasserverbrauch	Einheit	Deutschland		Polen	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>364.089</b>	<b>364.651</b>	<b>188.160</b>	<b>187.560</b>
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit hohem Wasserstress	m <sup>3</sup>	0	0	0	0
Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wasser	m <sup>3</sup>	0	0	0	0
Gesamtvolumen des gespeicherten Wassers	m <sup>3</sup>	0	0	50	1.150
Anteil des Wasserbrauchs aus direkter Messung	%	100,0	0,0	45,9	16,6

Wasserintensität	Einheit	Deutschland		Polen	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch je Nettoeinnahmen</b>	<b>m<sup>3</sup>/MEUR</b>	<b>15.626,1</b>	<b>19.818,0</b>	<b>1.898,7</b>	<b>1.991,1</b>
Nettoeinnahmen	MEUR	23,3	18,4	99,1	94,2
<b>Gesamtwasserverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>4,2</b>	<b>5,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	87.652	73.201	400.173	381.463

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Deutschland		Polen	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtabfallaufkommen</b>	<b>t</b>	<b>3.186,2</b>	<b>3.179,2</b>	<b>2.066,5</b>	<b>1.998,4</b>
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	0,0	0,0	21,8	27,8
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	3.186,2	3.179,2	2.044,7	1.970,8
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	1.345,2	1.345,2	996,1	909,4
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Recycling	t	1.345,2	1.345,2	996,1	909,4
Sonstige Verwertungsverfahren	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	1.841,0	1.834,0	1.048,6	1.061,4
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	1.841,0	1.834,0	229,6	220,0
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	1.841,0	1.834,0	6,6	6,6
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	0,0	0,0	222,9	213,3
Deponierung	t	0,0	0,0	814,0	761,5
Sonstige Arten der Beseitigung	t	0,0	0,0	5,0	79,9
<b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>	<b>t</b>	<b>1.841,0</b>	<b>1.834,0</b>	<b>1.070,4</b>	<b>1.089,2</b>
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	57,8	57,7	51,8	54,8

Wasserverbrauch	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>111.180</b>	<b>94.921</b>	<b>62.161</b>	<b>110.132</b>
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit hohem Wasserstress	m <sup>3</sup>	0	0	0	0
Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wasser	m <sup>3</sup>	0	0	0	0
Gesamtvolumen des gespeicherten Wassers	m <sup>3</sup>	0	0	0	0
Anteil des Wasserbrauchs aus direkter Messung	%	22,5	1,9	0,0	0,0

Wasserintensität	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch je Nettoeinnahmen</b>	<b>m<sup>3</sup>/MEUR</b>	<b>1.985,4</b>	<b>2.081,6</b>	<b>1.781,1</b>	<b>2.270,8</b>
Nettoeinnahmen	MEUR	56,0	45,6	34,9	48,5
<b>Gesamtwasserverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	283.409	232.935	169.268	256.693

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtabfallaufkommen</b>	<b>t</b>	<b>1.987,6</b>	<b>1.021,9</b>	<b>3.218,6</b>	<b>4.059,3</b>
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	122,2	95,9	129,5	157,0
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	1.865,4	926,0	3.089,1	3.902,2
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	797,6	439,3	2.363,3	2.976,2
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	25,6	2,0	0,0	518,1
Recycling	t	772,0	437,3	2.363,3	2.458,1
Sonstige Verwertungsverfahren	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	1.067,9	486,7	725,8	926,0
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	185,8	184,0	83,2	264,6
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	79,0	79,0	43,4	252,4
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	106,8	105,1	39,8	12,1
Deponierung	t	882,1	289,9	263,0	281,4
Sonstige Arten der Beseitigung	t	0,0	12,7	379,6	380,1
<b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>	<b>t</b>	<b>1.190,1</b>	<b>582,6</b>	<b>855,3</b>	<b>1.083,0</b>
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	59,9	57,1	26,6	26,7

Wasserverbrauch	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>244.408</b>	<b>214.991</b>	<b>99.593</b>	<b>67.412</b>
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit hohem Wasserstress	m <sup>3</sup>	89.950	52.313	0	0
Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wasser	m <sup>3</sup>	0	0	0	0
Gesamtvolumen des gespeicherten Wassers	m <sup>3</sup>	10	0	112.282	116.299
Anteil des Wasserbrauchs aus direkter Messung	%	4,9	0,0	62,5	48,0

Wasserintensität	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch je Nettoeinnahmen</b>	<b>m<sup>3</sup>/MEUR</b>	<b>2.777,4</b>	<b>2.851,3</b>	<b>1.904,3</b>	<b>1.909,7</b>
Nettoeinnahmen	MEUR	88,0	75,4	52,3	35,3
<b>Gesamtwasserverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	329.912	329.567	257.207	257.267

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtabfallaufkommen</b>	<b>t</b>	<b>5.104,4</b>	<b>6.821,1</b>	<b>3.023,5</b>	<b>1.372,6</b>
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	0,0	0,0	142,6	35,2
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	5.104,4	6.821,1	2.880,9	1.337,4
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	861,3	1.047,7	1.633,9	482,3
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	0,0	0,0	232,0	87,3
Recycling	t	861,3	1.047,7	1.396,4	385,8
Sonstige Verwertungsverfahren	t	0,0	0,0	5,4	9,3
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	4.243,1	5.773,4	1.247,1	855,0
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	5,3	5,3	113,7	43,5
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	5,3	5,3	113,7	43,5
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Deponierung	t	3.431,8	4.947,9	1.133,4	811,6
Sonstige Arten der Beseitigung	t	806,0	820,1	0,0	0,0
<b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>	<b>t</b>	<b>4.243,1</b>	<b>5.773,4</b>	<b>1.389,6</b>	<b>890,2</b>
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	83,1	84,6	46,0	64,9

Wasserverbrauch	Einheit	Adriatic		S IMMO	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>146.287</b>	<b>152.634</b>	<b>706.236</b>	<b>750.048</b>
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit hohem Wasserstress	m <sup>3</sup>	29.513	34.225	304.177	471.363
Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wasser	m <sup>3</sup>	0	0	0	0
Gesamtvolumen des gespeicherten Wassers	m <sup>3</sup>	507	0	0	0
Anteil des Wasserbrauchs aus direkter Messung	%	68,0	0,0	6,8	0,0

Wasserintensität	Einheit	Adriatic		S IMMO	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtwasserverbrauch je Nettoeinnahmen</b>	<b>m<sup>3</sup>/MEUR</b>	<b>2.333,1</b>	<b>2.992,8</b>	<b>2.099,0</b>	<b>2.879,4</b>
Nettoeinnahmen	MEUR	62,7	51,0	336,5	260,5
<b>Gesamtwasserverbrauch je Referenzgesamtmietfläche</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>
Referenzgesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	350.944	315.842	1.329.019	1.323.643

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Adriatic		S IMMO	
		2023	2022	2023	2022
<b>Gesamtabfallaufkommen</b>	<b>t</b>	<b>7.047,6</b>	<b>7.290,4</b>	<b>10.842,9</b>	<b>11.275,8</b>
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	0,0	0,0	171,2	12,5
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	7.047,6	7.290,4	10.671,6	11.263,3
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	823,4	1.136,0	5.072,6	6.051,1
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	8,5	0,0	18,5	22,4
Recycling	t	814,9	1.136,0	5.054,2	6.028,8
Sonstige Verwertungsverfahren	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	6.224,2	6.154,3	5.599,0	5.212,1
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	145,3	145,3	1.009,1	156,0
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	139,3	139,3	987,0	156,0
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	6,0	6,0	22,1	0,0
Deponierung	t	6.079,0	6.009,1	4.585,0	5.056,1
Sonstige Arten der Beseitigung	t	0,0	0,0	4,9	0,0
<b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>	<b>t</b>	<b>6.224,2</b>	<b>6.154,3</b>	<b>5.770,2</b>	<b>5.224,6</b>
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	88,3	84,4	53,2	46,3

## EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkungen je Kernmarkt

## EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Kernmarkt

Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator	IMMOFINANZ Group			Österreich			
				Gesamt	Like-for-like		Gesamt	Like-for-like		
				2023	2023	in % YoY	2023	2023	in % YoY	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh/Jahr	Strom	Gebäudebetrieb	500.810	413.471	-2,3	33.421	17.944	-2,9
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen in %	70,2	70,7	29,4	50,1	7,2	-2,3
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen in %	85.798	68.523	-9,1	11.654	6.302	-6,0
					7,5	8,5	378,2	0	0	
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brennstoffe	Gebäudebetrieb	Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen in %	139.512	114.583	-2,8	3.081	3.081	40,7
					0	0		0	0	
Energy-Int	kWh/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	212	221	-2,9	212	212	-0,1	
Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	18.145	14.569	13,8	798	745	692,8
					134.719	106.519	-28,9	1.816	912	-42,0
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Indirekt	Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	0,044	0,045	-25,3	0,013	0,013	-0,6	
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup> /Jahr	Intensität	Direkt und indirekt	0,044	0,045	-25,3	0,013	0,013	-0,6
				Gebäudebetrieb	2.109.100	1.805.370	4,7	73.118	35.536	34,4
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers in %	23,7	27,7	-1,5	0	0	
	Water-Int	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	0,625	0,668	5,0	0,276	0,276	34,5
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr	Gebäudebetrieb	Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird in %	38.194	31.273	-3,5	1.712	1.315	-20,7
					52,8	52,7	7,7	85,9	94,2	-5,8
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	92	70	14,8	9	9	800,0
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios in %	42,6	46,6	9,5	31,5	64,9	409,7

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Kernmarkt

Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator	Deutschland			Polen				
				Gesamt	Like-for-like		Gesamt	Like-for-like			
				2023	2023	in % YoY	2023	2023	in % YoY		
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh/Jahr	Strom	Gebäudebetrieb	4.715	3.726	-47,3	64.230	61.477	-2,7	
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen in %	100,0	100,0	263,4	57,8	56,0	31,5	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	5.251	4.596	1,0	20.467	19.779	-2,1	
				Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen in %	100,0	100,0		0	0		
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brennstoffe	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	0	0		4.502	4.267	4,6	
				Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen in %	0	0		0	0		
	Energy-Int	kWh/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	114	126	-28,4	223	228	-2,3	
	Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	30	19	67,9	1.359	1.358	29,1
					Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	284	247	-94,9	31.792	31.378	-24,2
		GHG-Int	t CO <sub>2</sub> e/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Direkt und indirekt	0,004	0,004	-94,5	0,083	0,087	-22,9
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup> /Jahr	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	364.089	362.466	1,3	188.210	183.585	-1,2	
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers in %	98,0	98,5	-1,3	0,0	0,0	1,2	
	Water-Int	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	4,154	5,496	1,3	0,470	0,489	-1,2	
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	3.186	2.852	0,2	2.066	1.868	-2,7	
				Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird in %	100,0	100,0		59,6	60,4	-3,6	
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	3	2		11	11		
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios in %	100,0	100,0		74,8	79,8	0,0	

## EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Kernmarkt

Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator	Tschechien			Ungarn				
				Gesamt	Like-for-like		Gesamt	Like-for-like			
				2023	2023	in % YoY	2023	2023	in % YoY		
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh/Jahr	Strom	Gebäudebetrieb	35.036	24.331	-5,5	24.049	21.340	-10,0	
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen in %	64,1	83,0	2,3	100,0	100,0		
				DH&C-Abs, DH&C-LfL	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	6.469	3.262	-6,7	1.207	1.207
	Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen in %	0	0			100,0	100,0				
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brennstoffe	Gebäudebetrieb	8.355		7.135	-3,0	5.399	4.974	-26,9	
	Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen in %		0	0		0	0				
	Energy-Int		kWh/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	174	183	-5,0	181	203	-13,6
	Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	1.303	1.241	10,4	180	102	-6,3
					Indirekt	Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	13.594	5.674	-8,5	2.074	1.820
GHG-Int		t CO <sub>2</sub> e/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Direkt und indirekt	0,050	0,037	-5,4	0,013	0,014	-82,3	
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup> /Jahr	Intensität	Gebäudebetrieb	111.180	90.500	17,1	62.161	52.813	-2,8	
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers in %	0	0		0	0		
	Water-Int	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	0,391	0,478	17,3	0,367	0,389	-2,9	
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr	Intensität	Gebäudebetrieb	1.988	744	4,9	3.219	2.913	-0,9	
				Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird in %	49,5	69,9	-3,1	87,8	92,4	0,0	
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	6	5		0	0		
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios in %	21,5	34,2	0,2	0	0		

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Kernmarkt

Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator		Rumänien			Slowakei			
					Gesamt	Like-for-like		Gesamt	Like-for-like		
					2023	2023	in % YoY	2023	2023	in % YoY	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh/Jahr	Strom	Gebäudebetrieb	113.576	113.576	-3,7	39.501	34.799	31,7	
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen in %	77,6	77,6	34,8	75,7	73,9	-26,1	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	900	900		6.733	5.943	-2,6	
				Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen in %	0	0		0	0		
				Brennstoffe	27.048	27.048	-16,5	10.576	9.417	42,9	
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	429	429	-6,0	215	213	32,9	
				Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen in %	0	0		0	0		
	Energy-Int	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	1.064	1.064	12,7	1.037	1.034	-2,9	
				Indirekt	Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	17.370	17.370	-32,8	7.486	6.642	59,1
					Direkt und indirekt	0,056	0,056	-31,2	0,032	0,033	51,9
Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	m <sup>3</sup> /Jahr	Intensität	Gebäudebetrieb	244.418	244.418	13,7	211.875	200.893	12,3	
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers in %	12,1	12,1	142,0	53,0	55,9	-14,0	
	Water-Int	0,741	0,741	13,6	0,818	0,853	16,4				
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	t/Jahr	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	5.104	5.104	-25,2	3.023	2.188	114,9	
				Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird in %	32,8	32,8	19,3	57,8	46,6	130,7	
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	m <sup>3</sup> /Jahr	Intensität	Gesamtes Gebäude	0,741	0,741	13,6	0,818	0,853	16,4	
				Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	10	10	42,9	0	0	
						Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios in %	73,9	73,9	30,99	0	0
Zertifizierungen	Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	10	10	42,9		0	0			
			Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios in %	73,9	73,9	30,99	0	0			

## EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Kernmarkt

Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator		Adriatic			SIMMO		
					Gesamt	Like-for-like		Gesamt	Like-for-like	
					2023	2023	in % YoY	2023	2023	in % YoY
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh/Jahr	Strom	Gebäudebetrieb	46.487	36.831	-8,6	139.795	99.447	-1,0
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen in %	57,7	72,8	74,6	68,9	68,5	2,2
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen in %	0	0		0	0	
				Gebäudebetrieb	1.149	1.149	-28,2	31.967	25.385	-19,1
				Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen in %	0	0		0	0	
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brennstoffe	Gebäudebetrieb	Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen in %	0	0		0	0	
				Gebäudebetrieb	6.750	4.563	-11,0	73.801	54.097	1,3
Energy-Int	kWh/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	157	148	-10,3	182	187	-3,1	
Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	840	737	5.466,1	11.534	8.270	-1,4
				Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	13.872	8.665	-52,2	46.430	33.811	-8,6
	GHG-Int	t CO <sub>2</sub> e/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Direkt und indirekt	0,042	0,033	-48,6	0,041	0,044	-7,0
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup> /Jahr	Gebäudebetrieb	Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers in %	0,3	0,4		0,1	0	
				Gebäudebetrieb	146.794	121.295	-12,5	707.256	513.864	4,7
	Water-Int	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	0,425	0,421	-13,2	0,527	0,538	5,1
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr	Gebäudebetrieb	Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird in %	13,7	10,7	-17,6	56,1	55,1	13,5
				Gebäudebetrieb	7.048	5.686	-8,2	10.847	8.603	3,6
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	19	18	-10,0	34	15	
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios in %	49,1	57,1	-7,2	41,2	35,3	-2,0

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkungen je Assetklasse

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Assetklasse

Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator	IMMOFINANZ Group			Büro			
				Gesamt	Like-for-Like		Gesamt	Like-for-Like		
				2023	2023	in % YoY	2023	2023	in % YoY	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh/Jahr	Strom	Gebäudebetrieb	500.810	413.471	-2,3	130.461	113.985	-2,8
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen in %	70,2	70,7	29,4	97,2	96,8	32,9
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	85.798	68.523	-9,1	36.697	30.690	0,3
				Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen in %	7,5	8,5	378,2	14,3	15,0	
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brennstoffe	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	139.512	114.583	-2,8	25.137	25.126	-12,3
				Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen in %	0	0		0	0	
Energy-Int	kWh/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	212	221	-2,9	267	274	-3,8	
Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	18.145	14.569	13,8	2.474	2.407	67,8
				Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	134.719	106.519	-28,9	15.547	14.596	-52,7
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Indirekt	Direkt und indirekt	0,044	0,045	-25,3	0,027	0,027	-47,3	
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup> /Jahr	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	2.109.100	1.805.370	4,7	646.669	607.403	10,8
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers in %	23,7	27,7	-1,5	59,8	63,6	-5,2
	Water-Int	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	0,625	0,668	5,0	0,949	0,980	10,8
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr	Gebäudebetrieb	Gebäudebetrieb	38.194	31.273	-3,5	5.514	4.782	-21,7
				Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird in %	52,8	52,7	7,7	79,7	80,0	17,4
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	92	70	14,8	24	23	15,0
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios in %	42,6	46,6	9,5	64,1	77,3	9,0

## EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Assetklasse

Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator		Einzelhandel			SIMMO			
					Gesamt	Like-for-Like		Gesamt	Like-for-Like		
					2023	2023	in % YoY	2023	2023	in % YoY	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh/Jahr	Strom	Gebäudebetrieb	230.554	200.039	-2,7	139.795	99.447	-1,0	
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen in %	52,7	32,4		68,9	68,5	2,2	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL		Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	17.133	12.448	-7,0	31.967	25.385	-19,1	
				Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen in %	7,0	9,7	-2,7	0	0		
	Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe	Gebäudebetrieb	40.574	35.360	-1,5	73.801	54.097	1,3	
				Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen in %	0	0		0	0		
	Energy-Int	kWh/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	210	220	-2,2	182	187	-3,1	
	Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	4.137	3.892	30,8	11.534	8.270	-1,4
					Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	72.741	58.112	-29,2	46.430	33.811	-8,6
		GHG-Int	t CO <sub>2</sub> e/(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Direkt und indirekt	0,056	0,055	-26,7	0,041	0,044	-7,0
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup> /Jahr		Gebäudebetrieb	755.175	684.103	-0,3	707.256	513.864	4,7	
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers in %	14,9	16,5	-2,8	0,1	0		
Abfall	Water-Int	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> /Jahr)	Intensität	Gesamtes Gebäude	0,554	0,606	0,2	0,527	0,538	5,1	
				Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr	Gebäudebetrieb	21.833	17.888	-0,6	10.847	8.603
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird in %	32,0	29,2	2,3	56,1	55,1	13,5	
				Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	34	32	23,1	34	15		
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios in %	32,4	39,2	20,8	41,2	35,3	-2,0	

## Kennzahlen zu sozial nachhaltige Arbeitsplätze & Mitarbeiterzufriedenheit der IMMOFINANZ Group

### Merkmale der Beschäftigten

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht <sup>1</sup>	2023		2022		Veränderung der IMMOFINANZ Group in %
	IMMOFINANZ Group	davon S IMMO	IMMOFINANZ Group	davon S IMMO	
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	<b>237</b>	<b>100</b>	<b>300</b>	<b>130</b>	<b>-21,0</b>
davon weiblich	131	50	167	70	-21,6
davon männlich	106	50	133	60	-20,3
davon andere	0	0	0	0	0,0
davon nicht angegeben	0	0	0	0	0,0

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

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Ländern <sup>1</sup>	2023		2022		Veränderung der IMMOFINANZ Group in %
	IMMOFINANZ Group	davon S IMMO	IMMOFINANZ Group	davon S IMMO	
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	<b>237</b>	<b>100</b>	<b>300</b>	<b>130</b>	<b>-21,0</b>
davon Österreich	159	39	197	46	-19,3
davon Deutschland	77	60	81	66	-4,9
davon Tschechien	0	0	0	0	0,0
davon Ungarn	0	0	11	11	-100,0
davon Polen	0	0	0	0	0,0
davon Rumänien	0	0	5	5	-100,0
davon Slowakei	0	0	0	0	0,0
davon Kroatien	1	1	3	2	-66,7
davon Italien	0	0	3	0	-100,0
davon Serbien	0	0	0	0	0,0
davon Slowenien	0	0	0	0	0,0

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

	2023				
	IMMOFINANZ Group			davon S IMMO	
	Gesamt	Weiblich	Männlich	Weiblich	Männlich
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Geschlecht<sup>1,2</sup></b>					
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	237	131	106	50	50
<b>Aufschlüsselung nach Vertragsart</b>					
davon permanent	222	124	98	48	47
davon temporär	15	7	8	2	3
<b>Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart</b>					
davon ohne garantierte Stunden	0	0	0	0	0
davon Vollzeit	174	82	92	37	43
davon Teilzeit	63	49	14	13	7

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

<sup>2</sup> Kein Mitarbeiter hat von der Option Gebrauch gemacht, sein Geschlecht als „andere“ oder „nicht berichtet“ anzugeben. Daher enthält die Darstellung der Mitarbeiterdaten nur die Kategorien „Weiblich“ und „Männlich“.

	2023						
	IMMOFINANZ Group				davon S IMMO		
	Gesamt	Österreich	Deutschland	Kroatien	Österreich	Deutschland	Kroatien
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Ländern<sup>1,2</sup></b>							
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	237	159	77	1	39	60	1
<b>Aufschlüsselung nach Vertragsart</b>							
davon permanent	222	155	66	1	39	55	1
davon temporär	15	4	11	0	0	5	0
<b>Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart</b>							
davon ohne garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0	0
davon Vollzeit	174	122	51	1	34	45	1
davon Teilzeit	63	37	26	0	5	15	0

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

<sup>2</sup> Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte die IMMOFINANZ Group Mitarbeiter in den Ländern Österreich, Deutschland und Kroatien. Für die Berechnung wurden die Mitarbeiter in weiteren Ländern im Jahr 2022 unter „Weitere Länder“ zusammengefasst.

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Geschlecht <sup>1,2</sup>	2022					Veränderung der IMMOFINANZ Group in %
	IMMOFINANZ Group			davon S IMMO		
	Gesamt	Weiblich	Männlich	Weiblich	Männlich	
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	<b>300</b>	<b>167</b>	<b>133</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>-21,0</b>
<b>Aufschlüsselung nach Vertragsart</b>						
davon permanent	297	164	133	69	60	-25,3
davon temporär	3	3	0	1	0	≥ 100,0
<b>Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart</b>						
davon ohne garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0,0
davon Vollzeit	243	119	124	52	54	-28,4
davon Teilzeit	57	48	9	18	6	10,5

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Ländern <sup>1,2</sup>	2022										Veränderung der IMMOFINANZ Group in %
	IMMOFINANZ Group					davon S IMMO					
	Gesamt	Österreich	Deutschland	Kroatien	Weitere Länder	Österreich	Deutschland	Kroatien	Weitere Länder		
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	<b>300</b>	<b>197</b>	<b>81</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>46</b>	<b>66</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>-21,0</b>	
<b>Aufschlüsselung nach Vertragsart</b>											
davon permanent	297	197	79	3	18	46	66	2	15	-25,3	
davon temporär	3	0	2	0	1	0	0	0	1	≥ 100,0	
<b>Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart</b>											
davon ohne garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	
davon Vollzeit	243	163	61	3	16	36	55	2	13	-28,4	
davon Teilzeit	57	34	20	0	3	10	11	0	3	10,5	

## Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation

Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation	2023							
	IMMOFINANZ Group				davon S IMMO			
	Neue Mitarbeiter	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % <sup>1</sup>	Neue Mitarbeiter	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % <sup>1</sup>
<b>Gesamtzahl</b>	<b>43</b>	<b>18,1</b>	<b>107</b>	<b>34,8</b>	<b>15</b>	<b>15,0</b>	<b>51</b>	<b>31,0</b>
<b>Aufschlüsselung nach Geschlecht<sup>2</sup></b>								
davon weiblich	25	58,1	63	58,9	9	60,0	32	54,8
davon männlich	18	41,9	44	41,1	6	40,0	19	45,2
<b>Aufschlüsselung nach Altersgruppen</b>								
davon unter 30 Jahre alt	19	44,2	22	20,6	10	66,7	7	19,4
davon 30–50 Jahre alt	21	48,8	59	55,1	4	26,7	30	48,4
davon über 50 Jahre alt	3	7,0	26	24,3	1	6,7	14	32,3
<b>Aufschlüsselung nach Ländern<sup>3</sup></b>								
davon Österreich	36	83,7	77	72,0	9	60,0	22	51,6
davon Deutschland	7	16,3	13	12,1	6	40,0	12	38,7
davon Kroatien	0	0,0	1	0,9	0	0,0	1	3,2
davon weitere Länder	0	0,0	16	15,0	0	0,0	16	6,5

<sup>1</sup> Die Fluktuationsrate wird nach der Formel der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) berechnet und unterscheidet nicht nach freiwilligen und unfreiwilligen Abgängen (Abgänge/durchschnittlicher Personalbestand der Periode). Änderung der verwendeten Formel 2023: In den Vorjahren wurde die Schlüter-Formel verwendet (Abgänge/Beschäftigte zum 1. Jänner plus Zugänge), beginnend mit dem Geschäftsjahr 2023: Abgänge/Durchschnitt der Beschäftigten im jeweiligen Zeitraum.

<sup>2</sup> Headcounts zum 31. Dezember ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

<sup>3</sup> Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte die IMMOFINANZ Group Mitarbeiter in den Ländern Österreich, Deutschland und Kroatien. Für die Berechnung wurden die Mitarbeiter in weiteren Ländern im Jahr 2022 unter „Weitere Länder“ zusammengefasst.

## Tarifvertragliche Deckung und sozialer Dialog nach Ländern

Abdeckung durch Tarifverhandlungen  
und sozialer Dialog nach Ländern

Abdeckungsrate	Abdeckung durch Tarifverhandlungen		Sozialer Dialog
	Beschäftigte – EWR (für Länder mit über 50 Beschäftigten, die über 10% der Gesamtbeschäftigung ausmachen)	Beschäftigte – Nicht-EWR (Schätzung für Regionen mit über 50 Beschäftigten, die über 10% der Gesamtbeschäftigung ausmachen)	Vertretung am Arbeitsplatz (nur EWR) (für Länder mit über 50 Beschäftigten, die über 10% der Gesamtbeschäftigung repräsentieren)
0–19%	Deutschland, Kroatien		Deutschland, Kroatien
20–39%			
40–59%			
60–79%			
80–100%	Österreich		Österreich

2022

Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation	IMMOFINANZ Group				davon S IMMO			
	Neue Mitarbeiter	Rate für Neu- einstellungen in %	Abgänge	Fluk- tuationsrate in % <sup>1</sup>	Neue Mitarbeiter	Rate für Neu- einstellungen in %	Abgänge	Fluk- tuationsrate in % <sup>1</sup>
<b>Gesamtzahl</b>	<b>85</b>	<b>28,3</b>	<b>111</b>	<b>25,4</b>	<b>22</b>	<b>16,2</b>	<b>19</b>	<b>14,0</b>
<b>Aufschlüsselung nach Geschlecht<sup>2</sup></b>								
davon weiblich	51	60,0	57	51,4	11	50,0	6	31,6
davon männlich	34	40,0	54	48,6	11	50,0	13	68,4
<b>Aufschlüsselung nach Altersgruppen</b>								
davon unter 30 Jahre alt	29	34,1	31	27,9	7	31,8	4	21,1
davon 30-50 Jahre alt	45	52,9	66	59,5	9	40,9	8	42,1
davon über 50 Jahre alt	11	12,9	14	12,6	6	27,3	7	36,8
<b>Aufschlüsselung nach Ländern<sup>3</sup></b>								
davon Österreich	38	44,7	41	36,9	8	36,4	3	15,8
davon Deutschland	15	17,6	20	18,0	11	50,0	15	79,0
davon Kroatien	3	3,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0
davon weitere Länder	29	34,1	50	45,0	3	13,6	1	5,3

## EPRA-Diversitätskennzahlen

	2023				2022				Veränderung der IMMO- FINANZ Group in %
	IMMOFINANZ Group		davon S IMMO <sup>1</sup>		IMMOFINANZ Group <sup>2</sup>		davon S IMMO		
	Anzahl der Personen	Anzahl in %	Anzahl der Personen	Anzahl in %	Anzahl der Personen	Anzahl in %	Anzahl der Personen	Anzahl in %	
<b>Mitarbeiterdiversität</b>									
<b>Vorstand</b>	4	100	2	50	3	100,0	2	66,7	33,3
<b>Nach Geschlecht</b>									
davon weiblich	2	50,0	1	50,0	1	33,3	0	0,0	100
davon männlich	2	50,0	1	50,0	2	66,7	2	100,0	0,0
<b>Nach Altersgruppe</b>									
davon unter 30 Jahre alt	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0
davon 30-50 Jahre alt	1	25,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	100,0
davon über 50 Jahre alt	3	75,0	2	100,0	3	100,0	2	100,0	0,0
<b>Top-Management</b>	6	2,5	4	4	6	2,0	6	4,6	0,0
<b>Nach Geschlecht</b>									
davon weiblich	4	66,7	2	50,0	3	50,0	3	50,0	33,3
davon männlich	2	33,3	2	50,0	3	50,0	3	50,0	-33,3
<b>Nach Altersgruppe</b>									
davon unter 30 Jahre alt	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
davon 30-50 Jahre alt	4	66,7	2	50,0	3	50,0	3	50,0	33,3
davon über 50 Jahre alt	2	33,3	2	50,0	3	50,0	3	50,0	-33,3
<b>Mittleres Management</b>	30	12,7	19	19	48	16,0	8	6,2	-37,5
<b>Nach Geschlecht</b>									
davon weiblich	7	23,3	6	31,6	14	29,2	3	33,3	-50,0
davon männlich	23	76,7	13	68,4	34	70,8	5	66,7	-32,4
<b>Nach Altersgruppe</b>									
davon unter 30 Jahre alt	1	3,3	1	5,3	2	4,2	0	0,0	-50
davon 30-50 Jahre alt	19	63,3	11	57,9	35	72,9	4	55,6	-45,7
davon über 50 Jahre alt	10	33,3	7	36,8	11	22,9	4	44,4	-9,1
<b>Management auf Ein- stiegsebene</b>	18	7,6	0	0	0	0,0	0	0,0	100,0
<b>Nach Geschlecht</b>									
davon weiblich	7	38,9	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
davon männlich	11	61,1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Nach Altersgruppe</b>									
davon unter 30 Jahre alt	1	5,6	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
davon 30-50 Jahre alt	17	94,4	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
davon über 50 Jahre alt	0	0,0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Mitarbeiter ohne Füh- rungsfunktion</b>	183	77,2	77	77,0	246	82,0	116	89,2	-25,6
<b>Nach Geschlecht</b>									
davon weiblich	113	61,7	42	54,6	150	61,0	64	55,2	-24,7
davon männlich	70	38,3	35	45,5	96	39,0	52	44,8	-27,1
<b>Nach Altersgruppe</b>									
davon unter 30 Jahre alt	43	23,5	16	20,8	55	22,4	15	12,9	-21,8
davon 30-50 Jahre alt	101	55,2	33	42,9	138	56,1	63	54,3	-26,8
davon über 50 Jahre alt	39	21,3	28	36,4	53	21,5	38	32,8	-26,4
<b>Anteil des Top-Manage- ments an der Gesamt- zahl der Beschäftigten in %</b>		2,5				n.a.			

<sup>1</sup> Mitarbeiter der S IMMO im Management auf Einstiegsebene im Jahr 2023 sind im mittleren Management enthalten.

<sup>2</sup> Das Top-Management der IMMOFINANZ im Jahr 2022 ist im mittleren Management enthalten; Mitarbeiter des Managements auf Einstiegsebene im Jahr 2022 ist im mittleren Management enthalten, da es 2023 Änderung der Berichtsstruktur gab.

## EPRA-Kennzahlen zur Ausbildung und Kompetenzentwicklung

	2023				2022				Veränderung Gesamt- stunden/ HC in %
	IMMOFINANZ Group		davon S IMMO		IMMOFINANZ Group		davon S IMMO		
	Stunden gesamt	Je Mitarbeiter	Stunden gesamt	Je Mitarbeiter	Stunden gesamt	Je Mitarbeiter	Stunden gesamt	Je Mitarbeiter	
<b>Anzahl Schulungsstunden</b>									
<b>Gesamt</b>	3.221	14	1.006	10	2.630	16	n. a.	n. a.	n. a.
<b>Nach Geschlecht<sup>1</sup></b>									
davon weiblich	2.071	16	522	10	1.358	14	n. a.	n. a.	n. a.
davon männlich	1.151	11	484	10	1.272	17	n. a.	n. a.	n. a.
<b>Nach Altersgruppe<sup>2</sup></b>									
davon unter 30 Jahre	602	21	n. a.	n. a.	499	12	n. a.	n. a.	79,0
davon 30 bis 50 Jahre	1.381	15	n. a.	n. a.	1.795	17	n. a.	n. a.	-14,5
davon über 50 Jahre	233	17	n. a.	n. a.	337	16	n. a.	n. a.	4,0
<b>Nach Angestellten- kategorie<sup>3</sup></b>									
davon Top-Management	67	11	13	3	0	0	n. a.	n. a.	n. a.
davon mittleres Management	416	14	215	15	862	22	n. a.	n. a.	n. a.
davon Management auf Einstiegsstufe	203	11	34	7	0	0	n. a.	n. a.	n. a.
davon Mitarbeiter ohne Führungsfunktion	2.536	14	744	10	1.768	14	n. a.	n. a.	n. a.

<sup>1</sup> Aufteilung nach Geschlecht 2022 beinhaltet nur die Daten der IMMOFINANZ.

<sup>2</sup> Aufteilung nach Altersgruppe 2022 und 2023 beinhaltet nur die Daten der IMMOFINANZ.

<sup>3</sup> Aufteilung nach Angestelltenkategorie 2022 beinhaltet nur die Daten der IMMOFINANZ.

## Gesundheitsmanagement

Gesundheit und Sicherheit <sup>1</sup>	IMMOFINANZ Group <sup>2</sup>	davon S IMMO
Prozentsatz aller Beschäftigten, für die das Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem auf der Grundlage gesetzlicher Vorschriften und/oder anerkannter Normen oder Leitlinien gilt, in %	100,0	100,0
Anzahl der arbeitsbedingten Unfälle	1	0
Anzahl der Fälle von arbeitsbedingten Erkrankungen	1	1
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen	1	0
Anzahl der Arbeitsunfälle mit schwerwiegenden Folgen (ohne tödliche Unfälle)	0	0
Zahl der Todesfälle infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Erkrankungen	0	0
Anzahl der Ausfalltage aufgrund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen aufgrund von Krankheiten	165	165
Zahl der meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich rechtlicher Einschränkungen bei der Datenerhebung	0	0
Berechnungsrate der arbeitsbedingten Verletzungen <sup>3</sup>	2,6	0,0

<sup>1</sup> Die Zahlen beziehen sich nur auf Beschäftigte, da die Zahl der Nicht-Beschäftigten unerheblich ist.

<sup>2</sup> Vergleichswerte werden ab dem Folgejahr berichtet.

<sup>3</sup> Zur Berechnung der Quote der arbeitsbedingten Verletzungen teilt das Unternehmen die jeweilige Anzahl der Fälle durch die Anzahl der von den eigenen Mitarbeitern geleisteten Arbeitsstunden und multipliziert sie mit 1.000.000. Diese Quoten stellen somit die Anzahl der jeweiligen Fälle pro eine Million Arbeitsstunden dar. Eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 geleisteten Arbeitsstunden gibt die Zahl der arbeitsbedingten Verletzungen pro 500 Vollzeitbeschäftigte in einem Zeitraum von einem Jahr an. Aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit wird eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 Arbeitsstunden auch für Unternehmen mit weniger als 500 Beschäftigten verwendet.

Arbeitsicherheit Mitarbeiter	2023		2022	
	IMMOFINANZ Group	davon S IMMO	IMMOFINANZ Group	davon S IMMO
Anzahl der Arbeitsunfälle	1	0	4	2
Unfallhäufigkeitsrate in % <sup>1</sup>	0,0	0,0	0,0	n. a.
Ausfallzeiten in Tagen <sup>2</sup>	165	165	0	0
Ausfallrate in % <sup>3</sup>	0,0	0,1	0,0	0,0
Krankenstände in Tagen <sup>4</sup>	1.943	956	2.677	1.329
Krankenstandsrate in % <sup>5</sup>	4,0	4,9	3,9	n. a.
Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0	0	0

<sup>1</sup> Anzahl der Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden; 2022 beinhaltet nur Daten für die IMMOFINANZ

<sup>2</sup> Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle

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

<sup>4</sup> Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage (Arbeitsunfälle und Krankheiten)

<sup>5</sup> Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage/Summe der Arbeitstage; 2022 beinhaltet nur Daten für die IMMOFINANZ

## Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	2023		2022		Veränderung in der IMMOFINANZ Group in %
	IMMOFINANZ Group	davon S IMMO	IMMOFINANZ Group	davon S IMMO	
<b>Elternzeit</b>					
<b>Gesamtanzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit</b>	<b>227</b>	<b>100</b>	<b>293</b>	<b>127</b>	<b>-22,5</b>
davon weiblich	126	50	164	67	-23,2
davon männlich	101	50	129	60	-21,7
<b>Gesamtanzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>-5,6</b>
davon weiblich	16	3	16	5	0,0
davon männlich	1	0	2	0	-50,0
<b>Anteil der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit an der Gesamtanzahl der Mitarbeiter in %</b>	<b>96</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>-1,9</b>
davon weiblich	56	50	56	53	-0,8
davon männlich	44	50	44	47	1,1
<b>Anteil der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, an der Gesamtanzahl der Mitarbeiter in %</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>19,5</b>
davon weiblich	94	100	89	100	5,9
davon männlich	6	0	11	0	-47,1
<b>Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>28,6</b>
davon weiblich	7	2	4	0	75,0
davon männlich	2	1	3	1	-33,3
<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>5</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>-54,5</b>
davon weiblich	5	0	10	2	-50,0
davon männlich	0	0	1	0	-100,0
<b>Rückkehrrate in %</b>	<b>75</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-25,0</b>
davon weiblich	78	67	57	0	36,1
davon männlich	22	33	43	100	-48,1
<b>Verbleiberate in %</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>100</b>	<b>-59,2</b>
davon weiblich	100	0	91	100	10,0
davon männlich	0	0	9	0	-100,0

## 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“.

EPRA-Code		Verweis / Anmerkung
<b>Grüne Gebäude und Umwelt</b>		
Elec-Abs	Total electricity consumption	Nichtfinanzielle Berichterstattung (NFI) – Abschnitt „EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)“
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
Fuels-Abs	Total fuel consumption	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
Energy-Int	Building energy intensity	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
Water-Abs	Total water consumption	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
Water-Int	Building water intensity	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
<b>Mieter</b>		
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	NFI - Kundenorientierung
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. Im Abschnitt Kundenorientierung wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
<b>Mitarbeiter</b>		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	NFI - EPRA-Diversitätskennzahlen
Diversity-Pay	Gender pay ratio	NFI – Gender Pay Ratio
Emp-Training	Training and development	NFI - EPRA-Kennzahlen zur Ausbildung und Kompetenzentwicklung
Emp-Dev	Employee performance appraisals	NFI - Mitarbeiterentwicklung
Emp-Turnover	Employee turnover and retention	NFI - Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation
H&S-Emp	Employee health and safety	NFI – Arbeitssicherheit Mitarbeiter
<b>Unternehmen</b>		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Corporate Governance-Bericht (CGB) – Der Aufsichtsrat
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	CGB – Der Aufsichtsrat
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	CGB - Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

## 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	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Die Organisation und ihre Berichtserstattungspraktiken</b>			
GRI 2-1	Organisationsprofil		
GRI 2-1	Ort der Unternehmenszentrale		IMMOFINANZ AG Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich
GRI 2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Nichtfinanzielle Berichterstattung (NFI) – Abschnitt „Grundlagen für die Berichterstattung“	
GRI 2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle		1. Jänner bis 31. Dezember 2023, jährlich, esg@immofinanz.com Datum der Veröffentlichung: 27. März 2024
GRI 2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen		Sämtliche Umweltkennzahlen für 2022 wurden mit der konzernweit vereinheitlichten Methodik unter Einbeziehung der S IMMO neu berechnet. Aufgrund einer methodischen Abweichung wurde die Krankenstands-, Ausfalls- und Fluktuationsrate für 2022 korrigiert, um mit 2023 vergleichbar zu sein. 2023 wurde eine vereinheitliche Methode angewendet. Gender Pay Gap 2022 wurde korrigiert.
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	NFI – Vorwort des Vorstands NFI – Nachhaltige Lieferkette	
GRI 2-7	Angestellte	NFI - Sozial nachhaltige Arbeitsplätze & Mitarbeiterzufriedenheit NFI - Kennzahlen zu sozial nachhaltige Arbeitsplätze & Mitarbeiterzufriedenheit der IMMOFINANZ Group	
GRI 2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind		Da es keine Nichtangestellten Mitarbeiter gibt, ist dieser Punkt nicht relevant.
<b>Unternehmensführung</b>			
GRI 2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	NFI – ESG-Governance	Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	NFI – ESG-Governance	
GRI 2-15	Interessenskonflikte		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-16	Übermittlung kritischer Anliegen		Gemäß Aktiengesetz können kritische Anliegen in den AR-Sitzungen vorgebracht werden. Siehe Geschäftsordnung des Vst & AR.
GRI 2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.

GRI 2	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Unternehmensführung</b>			
GRI 2-19	Vergütungspolitik		Siehe Vergütungsbericht auf der Webseite der IMMOFINANZ <a href="https://immofinanz.com">https://immofinanz.com</a> .
GRI 2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		Siehe Vergütungsbericht auf der Webseite der IMMOFINANZ <a href="https://immofinanz.com">https://immofinanz.com</a> .
<b>Strategie, Richtlinien und Praktiken</b>			
GRI 2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	NFI – Vorwort des Vorstands	
GRI 2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	NFI – Vorwort des Vorstands, Stakeholder-Engagement, Governance & Ethik	
GRI 2-23	b.ii. Kategorien von Stakeholdern, einschließlich gefährdeter oder schutzbedürftiger Gruppen, denen die Organisation im Rahmen ihrer Verpflichtung besondere Aufmerksamkeit schenkt		Siehe Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte im Abschnitt Governance - Einleitung.
GRI 2-23	c. Links zu den Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen		Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte: <a href="https://immofinanz.com/de/nachhaltigkeit">https://immofinanz.com/de/nachhaltigkeit</a> Website IMMOFINANZ: <a href="https://immofinanz.com/de/">https://immofinanz.com/de/</a>
GRI 2-24	Verankerung im Unternehmen	NFI – Stakeholder Engagement, Governance & Ethik, Geschäfts-Compliance und -Ethik, Grüne & klimaresiliente Gebäude, Sozial nachhaltige Lebensräume & Kundenzufriedenheit, Sozial nachhaltige Arbeitsplätze & Mitarbeiterzufriedenheit, Nachhaltige Lieferkette	
GRI 2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	NFI – Governance, Nachhaltige Lieferkette	
GRI 2-25	d. 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. 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 von Stakeholdern kein Feedback in Bezug auf das Hinweisgebersystem eingeholt.
GRI 2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	NFI – Geschäfts-Compliance und -Ethik	
GRI 2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen		Nicht relevant. Im Geschäftsjahr 2023 kam es zu keinen Verstößen gegen Gesetze und Verordnungen.
GRI 2-28	Mitgliedschaften	NFI – Stakeholder Engagement	
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>			
GRI 2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	NFI – Stakeholder Engagement	
GRI 2-30	Tarifverträge	NFI – Mitarbeiterzufriedenheit	

GRI 2		Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>			
GRI 3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	NFI – Wesentlichkeit	
GRI 3-2	Liste der wesentlichen Themen	NFI – Wesentlichkeit	
<b>Kontrollorgan</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI – ESG-Governance	
GRI 2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-100	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
GRI 2-15	Interessenskonflikte		Siehe Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023.
<b>Geschäftscompliance und Ethik</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI – Geschäfts-Compliance und -Ethik	
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 Geschäftsjahr 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 Geschäftsjahr 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 Geschäftsjahr 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
<b>GRI 207: Steuern 2019</b>			
GRI 207-1	Steuerkonzept	NFI – Antibestechung und Antikorrupcion	
GRI 207-2	Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	NFI – Antibestechung und Antikorrupcion	
GRI 207-3	Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken		
GRI 207-4	Länderbezogene Berichterstattung		Länderbezogene Berichterstattung (CbCR) erfolgt durch die CPIPG für den gesamten Konzern.
<b>Antibestechung und Antikorrupcion</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI – Antibestechung und Antikorrupcion	
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 Geschäftsjahr 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 Geschäftsjahr 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 Geschäftsjahr 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.

GRI 2	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>			
<b>Antibestechung und Antikorruption</b>			
GRI 205: Antikorruption 2016			
GRI 205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	NFI - Governance	
GRI 205-1	a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden		Siehe Abschnitt Risikobericht im Geschäftsbericht 2023
GRI 205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	NFI - Antibestechung und Antikorruption	
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		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Entwicklung eines Verhaltenskodex erfolgte im im Geschäftsjahr 2023.
GRI 205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	NFI - Antibestechung und Antikorruption	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016			
GRI 206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	NFI - Antibestechung und Antikorruption	
GRI 207: Steuern 2019			
GRI 207-1		NFI - Antibestechung und Antikorruption	
GRI 207-2	Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	NFI - Antibestechung und Antikorruption	
GRI 207-3	Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken	NFI - Antibestechung und Antikorruption	
GRI 207-4	Länderbezogene Berichterstattung		Länderbezogene Berichterstattung (CbCR) erfolgt durch die CPIPG für den gesamten Konzern.
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016			
GRI 415-1	Parteispenden	NFI - Antibestechung und Antikorruption	
<b>Datenschutz und Datensicherheit</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Datenschutz und Datensicherheit	
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 Geschäftsjahr 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 Geschäftsjahr 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	NFI - Datenschutz und Datensicherheit	
<b>Risikomanagement</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI – Risikomanagement	Siehe Abschnitt Risikobericht im Geschäftsberichts 2023

GRI 2	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>			
<b>CO<sub>2</sub>-Reduktion</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI – CO <sub>2</sub> -Reduktion	
GRI 305: Emissionen 2016			
GRI 305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	NFI – CO <sub>2</sub> -Reduktion	
GRI 305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	NFI – CO <sub>2</sub> -Reduktion	
GRI 305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	NFI – CO <sub>2</sub> -Reduktion	
GRI 305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	NFI – CO <sub>2</sub> -Reduktion	
CRE 3	Treibhausgasintensität von Gebäuden	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)	
<b>Energieeffizienz</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI – Energieeffizienz	
GRI 302: Energie 2016			
GRI 302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	NFI – Energieverbrauch & Energiemix	
GRI 302-3	Energieintensität	NFI – Energieverbrauch & Energiemix	
GRI 302-4	Verringerung des Energieverbrauchs		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Smart-Meter-Einführung ist für das Geschäftsjahr 2025 geplant.
<b>Erneuerbare Energien</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Erneuerbare Energien	
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 Geschäftsjahr 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 Geschäftsjahr 2022. Die Auswertung ist für die kommenden Jahre geplant.
GRI 302: Energie 2016			
GRI 302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	NFI – Energieverbrauch & Energiemix	
GRI 302-3	Energieintensität	NFI – Energieverbrauch & Energiemix	
GRI 302-4	Verringerung des Energieverbrauchs		Die Information ist noch nicht verfügbar. Die Smart-Meter-Einführung ist für das Geschäftsjahr 2025 geplant.
CRE 1	Energieintensität von Gebäuden	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)	
CRE 8	Nachhaltigkeitszertifizierungen	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)	
Cert-Tot	Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Vermögenswerte	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)	
<b>Zirkularität und Life-Cycle-Management</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Zirkularität und Life-Cycle-Management	
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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
GRI 306: Abfall 2020			
GRI 306-1	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
GRI 306-2	Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
GRI 306-3	Angefallener Abfall	NFI - Ressourcenabflüsse Abfälle	
GRI 306-4	Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	NFI - Ressourcenabflüsse Abfälle	
GRI 306-5	Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall	NFI - Ressourcenabflüsse Abfälle	

GRI 2	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>			
<b>Zirkularität und Life-Cycle-Management</b>			
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018			
GRI 303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	NFI - Zirkularität und Life-Cycle-Management	
GRI 303-1	b. 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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
GRI 303-1	c. 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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
GRI 303-1	d. 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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
GRI 303-3	Wasserentnahme	NFI - Wasserverbrauch	
CRE 2	Wasserintensität von Gebäuden	NFI - EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt)	
<b>Grüne Mobilität</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Grüne Mobilität	
GRI 3-3	d. Maßnahmen, die ergriffen wurden, um das Thema und die damit verbundenen Auswirkungen zu handhaben		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
GRI 3-3	e. i. Verfahren, die zur Nachverfolgung der Wirksamkeit der Maßnahmen eingesetzt werden		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
Eigener Indikator	Anzahl der Ladestationen	NFI - Grüne Mobilität	
<b>Biodiversität und verantwortungsvolle Flächennutzung</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Biodiversität und verantwortungsvolle Flächennutzung	
GRI 3-3	d. i. Maßnahmen zur Verhinderung oder Abschwächung potenzieller negativer Auswirkungen		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.

GRI 2	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>			
<b>Biodiversität und verantwortungsvolle 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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
GRI 304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
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>			
Management von wesentlichen Themen		NFI - Kundenorientierung	
GRI 416: Kundengesundheit & -sicherheit 2016			
GRI 416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	NFI - Kundenorientierung	
GRI 416-2	Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
<b>Sozial nachhaltiger Lebensraum</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Sozial nachhaltige Lebensräume	
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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016			
GRI 203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	NFI - Grüne Mobilität, Sozial nachhaltige Lebensräume	
<b>Mitarbeiterentwicklung</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Mitarbeiterentwicklung	
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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
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. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016			
GRI 404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	NFI - Mitarbeiterentwicklung, EPRA-Kennzahlen zur Ausbildung und Kompetenzentwicklung	
GRI 404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	NFI - Mitarbeiterentwicklung	
GRI 404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	NFI - Mitarbeiterentwicklung	

GRI 2	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	NFI - Mitarbeiterzufriedenheit, Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation	
GRI 401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	NFI - Mitarbeiterzufriedenheit	Sämtliche betrieblichen Leistungen stehen allen Angestellten zur Verfügung, unabhängig von der Art der Anstellung.
GRI 401-3	Elternzeit	NFI - Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	
<b>Diversität, Chancengleichheit und Inklusion</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Diversität, Chancengleichheit und Inklusion	
GRI 3-3	b. Beteiligung der Organisation an negativen Auswirkungen durch ihre Aktivitäten oder als Ergebnis ihrer Geschäftsbeziehungen; Beschreibung der Aktivitäten oder Geschäftsbeziehungen		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	NFI - Mitarbeiterzufriedenheit, Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation	
GRI 401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	NFI - Mitarbeiterzufriedenheit	
GRI 401-3	Elternzeit	NFI - Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	
GRI 405: Diversität & Chancengleichheit 2016			
GRI 405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	NFI - EPRA-Diversitätskennzahlen	
GRI 405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	NFI - Gender Pay Ratio	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016			
GRI 406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	NFI - Mitarbeiterzufriedenheit	
<b>Mitarbeiterzufriedenheit</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Mitarbeiterzufriedenheit	
GRI 3-3	e. iv. Gewonnene Erkenntnisse und wie diese in die betrieblichen Strategien und Verfahren der Organisation eingeflossen sind		Mitarbeiterbefragung wurde 2023 durchgeführt, Implementierung von Verbesserungen ab 2024.
GRI 401: Beschäftigung 2016			
GRI 401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	NFI - Mitarbeiterzufriedenheit, Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation	
GRI 401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	NFI - Mitarbeiterzufriedenheit	Sämtliche betrieblichen Leistungen stehen allen Angestellten zur Verfügung, unabhängig von der Art der Anstellung.
GRI 401-3	Elternzeit	NFI - Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	

GRI 2	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Angaben zu wesentlichen Themen</b>			
<b>Gesellschaftliches Engagement</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI - Gesellschaftliches Engagement	
GRI 3-3	a. Tatsächliche und potenzielle negative und positive Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Menschen, einschließlich der Auswirkungen auf Menschenrechte		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet.
GRI 3-3	b. Beteiligung der Organisation an negativen Auswirkungen durch ihre Aktivitäten oder als Ergebnis ihrer Geschäftsbeziehungen; Beschreibung der Aktivitäten oder Geschäftsbeziehungen		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
GRI 3-3	e. iii. Wirksamkeit der Maßnahmen, einschließlich der Fortschritte bei der Erreichung der Ziele und Vorgaben		Die Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016			
GRI 413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	NFI - Gesellschaftliches Engagement	
<b>Ökologische und soziale Auswirkungen entlang der Lieferkette</b>			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	NFI – Nachhaltige Lieferkette	
GRI 3-3	b. Beteiligung der Organisation an negativen Auswirkungen durch ihre Aktivitäten oder als Ergebnis ihrer Geschäftsbeziehungen; Beschreibung der Aktivitäten oder Geschäftsbeziehungen		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
GRI 3-3	e. Informationen über die Nachverfolgung der Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
GRI 204: Beschäftigungspraktiken 2016			
GRI 204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	NFI – Nachhaltige Lieferkette	
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016			
GRI 308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden		Verhaltenskodex für alle Lieferanten wurde 2023 eingeführt.
GRI 308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016			
GRI 414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden		Verhaltenskodex für alle Lieferanten wurde 2023 eingeführt.
GRI 414-2	Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen		Verhaltenskodex für alle Lieferanten wurde 2023 eingeführt.
GRI 408: Kinderarbeit 2016			
GRI 408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	NFI – Nachhaltige Lieferkette	Diese Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet
GRI 409: Zwangs- oder Pflichtarbeit 2016			
GRI 409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit		Diese Information ist noch nicht verfügbar. Abhängig von den Ergebnissen der erneuerten Wesentlichkeitsanalyse werden Maßnahmen erarbeitet

## Berichterstattung gemäß Artikel 8 Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union

### Vorgehensweise und Berichterstattung

#### Taxonomiefähigkeit der IMMOFINANZ Group

In einem mehrstufigen Prozess analysierte die IMMOFINANZ Group die Kriterien der Delegierten Verordnungen (EU) 2021/2139 und (EU) 2022/1214 eingehend. Dabei wurde im vergangenen Geschäftsjahr ausschließlich die Wirtschaftstätigkeit „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ als relevante Wirtschaftsaktivität für das Geschäftsmodell der IMMOFINANZ Group identifiziert. Im Juni 2023 wurden die Delegierten Verordnungen (EU) 2023/2485 sowie (EU) 2023/2486 von der europäischen Kommission veröffentlicht.

In der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2486 werden neue technische Bewertungskriterien für die vier nicht-klimabezogenen Umweltziele der EU-Umwelttaxonomie festgelegt. Die neuen Bewertungskriterien beziehen sich sowohl auf bereits von der EU-Umwelttaxonomie erfasste als auch auf bisher noch nicht erfasste Wirtschaftstätigkeiten. Weiters wurde die Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 zur Berichterstattung abgeändert.

In der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2485 wird die Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 bezüglich der beiden klimabezogenen Umweltziele der EU-Taxonomie abgeändert. Sie enthält neue technische Bewertungskriterien, die sich ebenfalls sowohl auf bereits von der EU-Taxonomie erfasste als auch auf bisher noch nicht erfasste Wirtschaftstätigkeiten beziehen.

Zudem wurde im Juni 2023 eine „Bekanntmachung der Kommission zur Auslegung und Umsetzung bestimmter Rechtsvorschriften der EU-Taxonomieverordnung und zu den Verbindungen zur Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten (2023/C 211/01)“ (FAQ) veröffentlicht.

Die 2023 in Kraft getretenen Verordnungen sowie die FAQs wurden detailliert geprüft und analysiert. Dabei wurden für die IMMOFINANZ Group folgende Änderungen in der Taxonomie-Berichterstattung identifiziert:

Die Umsätze aus dem Hotelbetrieb der S IMMO werden gemäß des IMMOFINANZ Group Konzernabschlusses unter „Umsatzerlöse aus selbst genutzten Immobilien“ ausgewiesen. Für die Aktivitäten „7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“ sowie „7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“ stehen aufgrund von Verbesserungen in der Datenerfassung erstmals Werte zur Verfügung, so dass diese Kategorien ebenfalls neu aufgenommen wurden.

Da die Wirtschaftsaktivität „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ keine ermöglichende Tätigkeit gemäß Artikel 16 der Verordnung (EU) 2020/852 ist, dürfen weiterhin 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. Die gesamten unter dieser Wirtschaftstätigkeit ausgewiesenen und taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitions- (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) wurden daher anhand der technischen Bewertungskriterien für einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ geprüft.

Da die Wirtschaftstätigkeit 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 im Zusammenhang mit unbebauten Grundstücken unter dieser Wirtschaftstätigkeit subsumiert. Auch Zugänge zu sonstigen immateriellen Vermögensgegenständen und sonstigen Sachanlagen werden als nicht taxonomiefähig eingestuft.

Für die Wirtschaftsaktivität 7.3 ist als wesentlicher Beitrag die Erfüllung der Kriterien der Richtlinie 2010/31/EU sowie falls anwendbar, die Einstufung in die zwei besten Klassen der Energieeffizienz gemäß Regulierung (EU) 2017/1369 vorgesehen. Zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung ist eine Klima-

\* 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)

risikoanalyse wie unter 7.7 sowie die Einhaltung der allgemeinen Kriterien für die Vermeidung der Umweltverschmutzung in Bezug auf das Vorhandensein von Chemikalien vorgesehen. Unter dieser Tätigkeiten fassen wir Investitionsausgaben für die Installation von energieeffizienteren Kälteanlagen zusammen.

In Wirtschaftsaktivität 7.6 wird für den wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz lediglich das Vorliegen einer der dort aufgezählten Technologien für erneuerbare Energien gefordert, weshalb Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen das Kriterium erfüllen. Zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung ist eine Klimarisikoanalyse wie unter 7.7 vorgesehen. Unter dieser Tätigkeiten fassen wir Investitionsausgaben für die Installation von Wärmepumpen sowie von Photovoltaikanlagen zusammen.

#### **Taxonomiekonformität der IMMOFINANZ Group**

Im Geschäftsjahr 2023 verfolgt die IMMOFINANZ Group weiterhin einen konservativen und strengen Bewertungsansatz. 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.

#### **Wirtschaftsaktivität „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“**

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

Bei der Prüfung der Gebäude auf die Leistung eines wesentlichen Beitrags zum Umweltziel „Klimaschutz“ wurde gemäß den Vorgaben der technischen Bewertungskriterien unterschieden, ob der Antrag der Baugenehmigung für das jeweilige Gebäude vor dem 31. Dezember 2020 gestellt wurde, oder nicht.

Für Gebäude, deren Baugenehmigungsantrag vor dem 31. Dezember 2020 gestellt worden war, wurde zunächst geprüft, ob der Energieausweis (EPC) des Gebäudes eine Energieeffizienzklasse ausweist. Zur Erfüllung der Anforderungen muss der Energieausweis des Gebäudes mindestens die Energieeffizienzklasse A ausweisen. Diese Beurteilungsmethode konnte mit Ausnahme von Polen und Deutschland in allen für die IMMOFINANZ Group relevanten Ländern angewendet werden. Da in diesen Ländern keine Energieklassen vorhanden sind, wurde hier auf eine alternative Berechnungsmethode zurückgegriffen. Anstelle der Energieklasse wird dabei, ebenso wie 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.

Alternativ zur Energieeffizienzklasse A kann ein Gebäude die technischen Bewertungskriterien erfüllen, wenn es bezogen auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehört. Für Gebäude in Tschechien wurde dazu eine Studie der CEVRE Consultants s.r.o. im Auftrag der Česká spořitelna, a.s. herangezogen. Diese klassifiziert Bürogebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 260 kWh/m<sup>2</sup>) sowie Einzelhandelsgebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 545 kWh/m<sup>2</sup>) als die besten 15% des nationalen Gebäudebestands.

Bei Bürogebäuden, Retail Parks und Einkaufszentren mit einer Nutzfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> wurde geprüft, ob Heizungsanlagen, kombinierte Raumheizung und -lüftung, Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen mit einer Leistung von über 290 kW vorhanden sind. Trifft dieses Kriterium zu, wurde anschließend geprüft, ob diese effizient betrieben werden und über ein kontinuierliches Monitoringsystem verfügen.

Für Gebäude deren Baugenehmigungsantrag nach dem 31. Dezember 2020 gestellt wurde, ist zu prüfen, ob der Primärenergiebedarf des jeweiligen Gebäudes um mindestens 10% unter dem nationalen Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude liegt. Weiters ist zu überprüfen, ob die Nutzfläche des Gebäudes 5.000 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist dies der Fall, sind neben dem Kriterium zum effizienten Betrieb zusätzlich die Luftdichtheit der Gebäudehülle und die thermische Integrität nach Fertigstellung des Baus sowie das über den gesamten Lebenszyklus betrachtete Treibhauspotenzial (GWP) für jede Phase im Lebenszyklus nachzuweisen. Da derzeit noch keine Lebenszyklusanalysen für diese Objekte vorliegen, kann für diese Gebäude 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 eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse auf Standortebene durch, um die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ sicherzustellen. Dabei wurde bisher auf eine Modellierung eines Zeithorizonts bis 2050 unter Annahme des Worst-Case-Szenarios (RCP 8.5) zurückgegriffen. Falls erforderlich wurden entsprechende Anpassungspläne erstellt.

DNSH-Kriterien zu weiteren Umweltzielen sind für die Wirtschaftsaktivität 7.7 gemäß delegierter Verordnung (EU) 2021/2139 nicht vorgesehen.

**Wirtschaftsaktivität „7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“ sowie „7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“**

Aufgrund der verbesserten Datenerfassung können für das Geschäftsjahr 2023 erstmals taxonomiekonforme Investitionsausgaben unter diesen Wirtschaftstätigkeiten berichtet werden.

Mindestschutz (MS)

Die Europäische Kommission hat in ihren FAQs vom Juni 2023 erstmalig konkrete Vorgaben zur Einhaltung des in Artikel 18 der Verordnung (EU) 2020/852 festgehaltenen Mindestschutzes spezifiziert. Neben der schon bisher vorgeschriebenen Einhaltung der OECD-Leitsätze 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 wurde eine Verbindung zum Grundsatz der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung gemäß der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) hergestellt. Dabei wurden die Themen Menschenrechte (einschließlich Arbeits- und Verbraucherrechte), Bekämpfung von Bestechung und Korruption, Besteuerung und fairer Wettbewerb behandelt. Die IMMOFINANZ Group orientiert sich beim Thema Menschenrechte an dem innerhalb der OECD-Guidelines vorgesehenen 6-stufigen Due-Diligence-Prozess zur Vermeidung erheblicher negativer Beeinträchtigungen.

Nachhaltigkeitsindikator für nach-teilige Auswirkungen	Messgröße	Status IMMOFINANZ Group
Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Verstöße gemeldet.
Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Fehlende Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Entsprechende Due Diligence Prozesse sind in der IMMOFINANZ Group vorhanden.
Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Gender Pay Gap wird seit 2020 berichtet. Im Geschäftsjahr 2023 liegt er bei 1,39. Zu Abhilfemaßnahmen siehe Kapitel „Diversität, Chancengleichheit und Inklusion“ im Nichtfinanziellen Bericht
Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane	Diversität ist integraler Bestandteil der nichtfinanziellen Berichterstattung, siehe EPRA-Diversitätskennzahlen. Im Geschäftsjahr 2023 beläuft sich das Verhältnis auf 50%.
Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Beteiligung an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen	Die IMMOFINANZ Group beteiligt sich nicht an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen.

## Die Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie

### Die Leistungskennzahlen auf einen Blick

	2023				2022			
	IMMOFINANZ Group gesamt in MEUR	Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten in %	Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten (nicht taxonomiekonform) in %	Anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten in %	IMMOFINANZ Group gesamt in MEUR	Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten in %	Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten (nicht taxonomiekonform) in %	Anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten in %
Umsatz	727,0	20,9	78,9	0,1	422,2	14,2	85,7	0,1
Investitionsausgaben (CapEx)	951,7	40,7	58,6	0,7	3.702,3	7,4	92,2	0,4
Betriebsausgaben (OpEx)	29,6	13,7	85,5	0,8	25,6	12,0	87,9	0,0

Die vollständigen Tabellen zu Art. 2 Z 2 Delegierter Rechtsakt 2021/2178 befinden sich im Abschnitt „Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie“.

#### 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 von 1. Jänner bis 31. Dezember 2023.

Die Leistungskennzahl Umsatz basiert in Einklang mit dem Delegierten Rechtsakt zu Artikel 8 der EU-Taxonomie-Verordnung auf den konsolidierten Umsatzerlösen der IMMOFINANZ Group (siehe Konzerngewinn- und -verlustrechnung im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2023) 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	2023	2022
Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	190,6	118,6
Umsatzerlöse aus Leasingverträgen	533,6	300,2
Sonstige Umsatzerlöse	2,7	3,4
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>727,0</b>	<b>422,2</b>

Der Anstieg der gesamten Umsätze ist auf die Erstkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen.

#### 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 2023 vor Abschreibungen und Neubewertungen. Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen, die im Nenner zu berücksichtigen gewesen wären. Unsere Gesamtinvestitionen entsprechen im Wesentlichen der Summe der Zugänge inklusive Konsolidierungskreisänderungen laut Anlagenspiegel (siehe Abschnitt „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ unseres Konzernabschlusses im Geschäftsbericht 2023). 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, die 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 gelangt, im Geschäftsjahr 2023 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 leisten zu können. Die Erstellung eines CapEx-Plans soll daher im Geschäftsjahr 2024 angestrebt werden.

Durch die kontinuierliche Verbesserung der Datenerfassung können für 2023 erstmals CapEx der Kategorie C ausgewiesen werden. Um die doppelte Erfassung von Investitionsausgaben zu vermeiden, hat die IMMOFINANZ Group unter Kategorie C nur solche Investitionsausgaben erfasst, die nicht mit taxonomiekonformen Gebäuden verbunden sind. Investitionsausgaben, die sich auf bereits taxonomiekonforme Gebäude beziehen, werden unter Kategorie A erfasst.

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

in MEUR	2023	2022
IAS 16 Sachanlagen	8,2	0,0
IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	379,2	275,6
<b>IFRS 16 Leasingverhältnisse (&gt; 12 Monate)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>387,4</b>	<b>275,6</b>
davon durch Konsolidierungskreisänderungen	354,7	232,5

Der Anstieg der gesamten Investitionsausgaben ist auf die Erstkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen.

### 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	2023	2022
Kosten für Gebäudesanierungsmaßnahmen	0,3	0,4
Wartungs- und Reparaturkosten	3,0	2,7
S IMMO	0,8	0,0
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>4,1</b>	<b>3,1</b>

Der Anstieg der gesamten Betriebsausgaben ist auf die Erstkonsolidierung der S IMMO zurückzuführen.

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 unmöglich macht.

**Meldebogen: Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2023**

2023		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag								
Wirtschaftstätigkeiten	Code (a)	Umsatz	Umsatzanteil 2023	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmutzung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	
		in MEUR	in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7.7	152,1	20,9	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>152,1</b>	<b>20,9</b>	<b>20,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
davon Übergangstätigkeiten		0,0	0,0	0,0						
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>										
				EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	573,8	78,9	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>573,8</b>	<b>78,9</b>	<b>78,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>		<b>725,9</b>	<b>99,9</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		<b>1,0</b>	<b>0,1</b>							
<b>Gesamt</b>		<b>727,0</b>	<b>100,0</b>							

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden sich nach dem Meldebogen zum OpEx-Anteil.

DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h)							Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder taxonomie- fähiger (A.2.) Umsatz 2022	Kategorie ermög- liche Tätigkeiten	Kategorie Übergangs- tätigkeiten
Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmut- zung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	Mindestschutz			
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	in %	E	T
J	J	J	J	J	J	J	14,2	-	-
J	J	J	J	J	J	J	14,2		
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E	
J	J	J	J	J	J	J	0,0		T
							85,7		
							85,7		
							99,9		

**Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2023**

2023		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag							
Wirtschaftstätigkeiten	Code (a)	CapEx in MEUR	CapEx-Anteil 2023 in %	Klimaschutz (CCM) J; N; N/EL (b) (c) in %	Anpassung an den Klimawandel (CCA) J; N; N/EL (b) (c) in %	Wasser (WTR) J; N; N/EL (b) (c) in %	Umweltverschmutzung (PPC) J; N; N/EL (b) (c) in %	Kreislaufwirtschaft (CE) J; N; N/EL (b) (c) in %	Biologische Vielfalt (BIO) J; N; N/EL (b) (c) in %
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>									
Installation, Wartung und Reparatur von Energieeffizienzanlagen (d)	CCM 7.3	2,6	0,3	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	5,5	0,6	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7.7	379,2	39,8	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>387,4</b>	<b>40,7</b>	<b>40,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
davon Übergangstätigkeiten		0,0	0,0	0,0					
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>									
				EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7.7	557,8	58,6	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>557,8</b>	<b>58,6</b>	<b>58,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>		<b>945,2</b>	<b>99,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>6,5</b>	<b>0,7</b>						
<b>Gesamt</b>		<b>951,7</b>	<b>100,0</b>						

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden sich nach dem Meldebogen zum OpEx-Anteil.

DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h)							Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder taxonomie- fähiger (A.2.) CapEx 2022	Kategorie ermögli- chende Tätigkeiten	Kategorie Übergangs- tätigkeiten
Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmut- zung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	Mindestschutz			
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N			
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E	
J	J	J	J	J	J	J	0,0		T
J	J	J	J	J	J	J	7,4		
J	J	J	J	J	J	J	7,4		
J	J	J	J	J	J	J	0,00	E	
J	J	J	J	J	J	J	0,00		T
							92,2		
							92,2		
							99,6		

**Meldebogen: OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2023**

2023		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag							
Wirtschaftstätigkeiten	Code (a)	OpEx in MEUR	OpEx-Anteil 2023 in %	Klimaschutz (CCM) J; N; N/EL (b) (c) in %	Anpassung an den Klimawandel (CCA) J; N; N/EL (b) (c) in %	Wasser (WTR) J; N; N/EL (b) (c) in %	Umweltverschmutzung (PPC) J; N; N/EL (b) (c) in %	Kreislaufwirtschaft (CE) J; N; N/EL (b) (c) in %	Biologische Vielfalt (BIO) J; N; N/EL (b) (c) in %
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7.7	4,1	13,7	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>4,1</b>	<b>13,7</b>	<b>13,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
davon Übergangstätigkeiten		0,0	0,0	0,0					
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>									
				EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	25,3	85,5	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>25,3</b>	<b>85,5</b>	<b>85,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>		<b>29,4</b>	<b>99,2</b>	<b>99,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>0,2</b>	<b>0,8</b>						
<b>Gesamt</b>		<b>29,6</b>	<b>100,0</b>						

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden sich im Anschluss an diese Tabelle.

DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h)							Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder taxonomie- fähiger (A.2.) OpEx 2022	Kategorie ermögli- chende Tätigkeiten	Kategorie Übergangs- tätigkeiten
Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmut- zung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	Mindestschutz			
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	in %	E	T
J	J	J	J	J	J	J	12,0		
J	J	J	J	J	J	J	12,0		
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E	
J	J	J	J	J	J	J	0,0		T
							87,9		
							87,9		
							99,9		

- <sup>(a)</sup> Der Code stellt die Abkürzung des jeweiligen Ziels dar, zu dem die Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag leisten kann, sowie die Nummer des Abschnitts der Tätigkeit im entsprechenden Anhang, der das Ziel abdeckt, d. h.
- Klimaschutz: CCM
  - Anpassung an den Klimawandel: CCA
  - Wasser- und Meeresressourcen: WTR
  - Kreislaufwirtschaft: CE
  - Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung: PPC
  - Biologische Vielfalt und Ökosysteme: BIO
- <sup>(b)</sup> J — Ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit  
N — Nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit  
N/EL — „not eligible“, für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit
- <sup>(c)</sup> Trägt eine Wirtschaftstätigkeit wesentlich zu mehreren Umweltzielen bei, so geben Nicht-Finanzunternehmen in Fettdruck das relevanteste Umweltziel für die Berechnung der KPI von Finanzunternehmen an, wobei Doppelzählungen zu vermeiden sind. Wenn die Verwendung der Erlöse aus der Finanzierung nicht bekannt ist, berechnen die Finanzunternehmen in ihren jeweiligen KPI die Finanzierung von Wirtschaftstätigkeiten, die zu mehreren Umweltzielen beitragen, nach dem relevantesten Umweltziel, das von Nicht-Finanzunternehmen in diesem Meldebogen in Fettdruck angegeben ist. Ein Umweltziel kann in einer Zeile nur einmal in Fettdruck angegeben werden, um eine Doppelzählung von Wirtschaftstätigkeiten in den KPI von Finanzunternehmen zu vermeiden. Dies gilt nicht für die Berechnung der Taxonomiekonformität von Wirtschaftstätigkeiten für Finanzprodukte im Sinne des Artikels 2 Nummer 12 der Verordnung (EU) 2019/2088. Nicht-Finanzunternehmen melden auch den Umfang der Taxonomiefähigkeit und -konformität nach Umweltziel, wozu auch die Konformität mit jedem der Umweltziele für Tätigkeiten gehört, die wesentlich zu mehreren Zielen beitragen, unter Verwendung des nachstehenden Musters:

#### Umfang der Taxonomiefähigkeit und -konformität je Umweltziel

2023	Umsatzanteil/Gesamtumsatz	
	Taxonomiekonform je Ziel in %	Taxonomiefähig je Ziel in %
CCM	20,9	99,9
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

2023	CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx	
	Taxonomiekonform je Ziel in %	Taxonomiefähig je Ziel in %
CCM	40,7	99,3
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

2023	OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx	
	Taxonomiekonform je Ziel in %	Taxonomiefähig je Ziel in %
CCM	13,7	99,2
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

- <sup>(d)</sup> Dieselbe Tätigkeit kann taxonomiefähig und nicht mit den relevanten Umweltzielen konform sein.
- <sup>(e)</sup> EL — Für das jeweilige Ziel taxonomiefähige Tätigkeit.  
N/EL — Für das jeweilige Ziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.
- <sup>(f)</sup> Tätigkeiten sind nur dann in Abschnitt A.2 dieses Meldebogens anzugeben, wenn sie nicht mit einem Umweltziel konform sind, für das sie taxonomiefähig sind. Tätigkeiten, die mit mindestens einem Umweltziel konform sind, sind in Abschnitt A.1 dieses Meldebogens anzugeben.
- <sup>(g)</sup> Für die Meldung einer Tätigkeit in Abschnitt A.1 müssen alle DNSH-Kriterien und Mindestschutzanforderungen erfüllt sein. Für die unter A.2 aufgeführten Tätigkeiten können die Spalten 5 bis 17 von den Nichtfinanzunternehmen auf freiwilliger Basis ausgefüllt werden. Nicht-Finanzunternehmen können den wesentlichen Beitrag und die DNSH-Kriterien, die sie erfüllen oder nicht erfüllen, in Abschnitt A.2 mit folgenden Codes angeben: a) für den wesentlichen Beitrag: J/N und N/EL anstelle von EL und N/EL sowie b) für DNSH: J/N.

# Forschung & Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel sowie der Kampf gegen den Klimawandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch zukünftig nachhaltige, effiziente und profitabel bewirtschaftbare Immobilienlösungen anbieten zu können, verfolgt die IMMOFINANZ Group die Veränderungen von Arbeitsprozessen sowie die Anforderungen von Umwelteinflüssen und ihrer Mieter an Raum- und Gebäudekonzepte. Die IMMOFINANZ Group fördert die hauseigene Innovationskraft und Nachhaltigkeitsbemühungen durch Schulungen und Weiterbildungen. Darüber hinaus steht die IMMOFINANZ Group in regelmäßigem Austausch mit anderen Unternehmen und Organisationen und ist Mitglied bei zahlreichen Vereinigungen und Institutionen wie der IG Lebenszyklus, dem Austrian Council of Shopping Places oder dem Green Building Council. Abseits dieser vielfältigen Aktivitäten investierte die IMMOFINANZ Group 2023 jedoch keine Mittel, die klassischerweise dem Bereich Forschung und Entwicklung zugeordnet werden können. Ein entsprechender Bericht entfällt daher.

## Ausblick

### Erwartetes Marktumfeld

Das Gesamtjahr 2023 war von hoher Inflation, einem raschen Zinsanstieg, einem Einbruch des Immobilientransaktionsmarkts und einer allgemein schwachen Konjunktur geprägt. Für 2024 erwarten Experten aufgrund der aktuellen makroökonomischen und geopolitischen Rahmenbedingungen ein unverändert herausforderndes Marktumfeld. So wird für den Euroraum lediglich ein Wirtschaftswachstum von rund 1,2% bei anhaltend hoher Inflation von rund 3,2% prognostiziert.

Diese Entwicklungen stellen auch für den Immobilienmarkt einen Unsicherheitsfaktor dar. Höhere Finanzierungskosten sowie Druck auf die Immobilienpreise wirken sich unverändert belastend aus. Die weiterhin über dem Zielwert von 2,0% liegende Inflation ermöglicht zwar die Anhebung der Bestandsmieten bei indexierten Verträgen, schwächt aber gleichzeitig die Kaufkraft der Konsumenten. Mit einer Markterholung rechnen Experten überwiegend erst für das 2. Halbjahr 2024. Die IMMOFINANZ Group sieht sich mit ihren flexiblen und resilienten Immobilienprodukten trotz dieses aktuell herausfordernden Umfelds gut positioniert. Wir werden unser Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandhalter weiter konsequent umsetzen und an der Optimierung des Portfolios arbeiten.

### Immobilienportfolio und Nachhaltigkeit

Die 2023 getätigten Akquisitionen und Fertigstellungen von Einzelhandelsimmobilien konnten die strategiekonformen Verkäufe der IMMOFINANZ Group mehr als ausgleichen, sodass der Buchwert ihres Immobilienportfolios zum Jahresende bei EUR 8,2 Mrd. und damit nur rund -2% unter dem Vorjahreswert lag. Vom Bestandsportfolio in Höhe von EUR 7,8 Mrd. entfielen EUR 1,9 Mrd. oder rund 24% auf Büroimmobilien, EUR 2,6 Mrd. oder rund 33% auf Einzelhandelsobjekte sowie EUR 3,3 Mrd. oder rund 42% auf Immobilien der S IMMO.

In unserer Portfoliostrategie setzen wir unverändert auf resiliente und kosteneffiziente Einzelhandelsimmobilien sowie auf innovative Bürolösungen. Sie umfassen die etablierten Marken myhive, STOP SHOP und VIVO! sowie komplementäre Produkte und Portfolios. Mittelfristig planen wir, unser Angebot in unseren Kernländern weiter auszubauen, wobei im aktuellen Marktumfeld die Stärkung des Einzelhandelsportfolios durch Eigenentwicklungen sowie selektive Zukäufe im Vordergrund stehen.

Die Optimierung unseres Portfolios setzen wir dabei konsequent fort. So wurden im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements 2023 Objekte im Wert von insgesamt rund EUR 751 Mio. (inklusive S IMMO) verkauft. 2024 werden wir unseren Fokus weiterhin auf die Veräußerungen von niedrig rentierenden Immobilien, die attraktive Verkaufspreise erzielen, sowie nicht strategische Objekte legen. Die Erlöse werden wir wie bisher in wertschaffende Zukäufe oder Immobilienentwicklungen reinvestieren.

Im Jahr 2023 beschlossen wir innerhalb der CPI Property Group eine gruppenweite Anpassung und Vereinheitlichung unserer ESG-Strategie, die neben ökologischer Nachhaltigkeit auch soziale Gesichtspunkte und gute Corporate Governance umfasst. Unser Ziel ist es, einen umfassenden Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Immobilienbranche zu leisten, indem wir unsere Treibhausgasemissionen reduzieren, verstärkt erneuerbare Energien nutzen, den Wasserverbrauch senken und die Recyclingquote erhöhen. Im laufenden Jahr planen wir unter anderem den weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen auf unseren Immobilien. Die 2023 vorgestellten Green-Lease-Mietverträge sind in allen unseren Kernmärkten implementiert und werden im Zuge der Vermietungsaktivitäten unseren Mietern angeboten.

## Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ Group verfügt über eine solide Kapital- und Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,3%, einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 42,1% sowie liquiden Mitteln in Höhe von EUR 697,1 Mio. per Ende Dezember 2023. Darüber hinaus steht uns eine unbesicherte und wiederausnutzbare Kreditlinie über EUR 100,0 Mio. zur Verfügung. Rund 95% 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 konzentrieren wir uns vor allem auf langfristige Bankfinanzierungen. Dabei profitieren wir bei der Aufnahme neuer Kredite und der Umschuldung auf Immobilienebene von den langjährigen und partnerschaftlichen Beziehungen zu Banken in unseren Hauptmärkten. Nach erfolgreicher Refinanzierung von Bankverbindlichkeiten in Höhe von etwa EUR 1 Mrd. im Geschäftsjahr 2023 sind wir derzeit mit unseren Finanzierungspartnern im Gespräch, um weitere vorzeitige Verlängerungen bestehender Finanzierungen zu aktuellen Marktkonditionen zu erörtern.

Von Experten wird überwiegend erwartet, dass die Europäische Zentralbank (EZB) im Laufe des Jahres 2024 den Leitzins im Euroraum senken wird. Diese Prognose beeinflusste zuletzt die Stimmung im Immobiliensektor positiv. Dadurch könnten die Transaktionen im 2. Halbjahr 2024 wieder zunehmen, da die niedrigeren Zinssätze und das stabilisierte Renditeniveau die Attraktivität erhöhen.

## Enge Zusammenarbeit mit CPIPG und S IMMO

Bereits im Jahr 2022 begannen wir mit der Integration von IMMOFINANZ und S IMMO. Unter der Leitung der CPI Property Group (CPIPG) bündelten wir Ressourcen im Asset- und Property-Management sowie in anderen Servicebereichen, was zu einer Optimierung unserer Organisationsstrukturen und einer deutlichen Effizienzsteigerung führte. Dies setzte sich erfolgreich fort, als wir eine Rahmenvereinbarung mit der S IMMO unterzeichneten, um weitere Integrationsoptionen zu prüfen. Wir haben bereits Synergien realisiert, darunter gemeinsame Dienstleistungsverträge und die Vereinheitlichung von IT-Systemen und Prozessen. Als Hauptanteilseigner der IMMOFINANZ unterstützt die CPI Property Group diesen Prozess aktiv und strebt vor allem danach, zusätzliche Synergien zu erkennen und zu realisieren. Unsere Mieter bleiben trotz dieser Fortschritte weiterhin unsere Priorität. Wir sind auch in Zukunft bestrebt, ihnen optimale Immobilienlösungen anzubieten, um unsere führende Position in der Branche weiter zu stärken.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 27. März 2024 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 27. März 2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Pavel Měchura

# Konzernabschluss

Konzernbilanz.....	140
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	141
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	142
Konzern-Geldflussrechnung .....	143
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	144
Konzernanhang .....	146
1. Allgemeine Angaben .....	146
2. Konsolidierungskreis.....	152
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten .....	162
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz .....	170
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	204
6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung .....	215
7. Sonstige Angaben .....	218
8. Konzernunternehmen.....	237
9. Freigabe des Konzernabschlusses .....	243
Bestätigungsvermerk.....	244
Erklärung des Vorstands.....	251

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Immobilienvermögen	4.1	7.830.746	7.707.196
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	142.960	198.500
Selbst genutzte Immobilien	4.3	229.634	231.827
Sonstige Sachanlagen		9.990	12.071
Immaterielle Vermögenswerte	4.5.1	20.547	20.416
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.6	33.151	36.284
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.7	30.897	35.051
Steuererstattungsansprüche		5	9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.8	164.119	250.064
Latente Steuererstattungsansprüche	4.9	6.630	2.511
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>8.468.679</b>	<b>8.493.929</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.7	202.785	173.440
Steuererstattungsansprüche		17.664	15.542
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.8	252	1.254
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.10	258.577	548.484
Immobilienvorräte	4.11	4.841	4.963
Liquide Mittel	4.12	697.119	652.750
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.181.238</b>	<b>1.396.433</b>
<b>Aktiva</b>		<b>9.649.917</b>	<b>9.890.362</b>
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.825.650	4.825.650
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-127.784	-186.200
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.156.590	-977.748
<b>Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>		<b>3.669.797</b>	<b>3.790.223</b>
Nicht beherrschende Anteile		893.287	951.329
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.13</b>	<b>4.563.084</b>	<b>4.741.552</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.14	3.850.773	3.647.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	92.348	39.531
Steuerschulden		77	3
Rückstellungen	4.16	31.044	18.457
Latente Steuerschulden	4.9	395.607	547.663
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4.369.849</b>	<b>4.253.287</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.14	432.758	519.837
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	197.603	217.082
Steuerschulden		49.443	17.660
Rückstellungen	4.16	11.245	13.698
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.10	25.935	127.246
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>716.984</b>	<b>895.523</b>
<b>Passiva</b>		<b>9.649.917</b>	<b>9.890.362</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2023	2022
<b>Mieterlöse</b>	<b>5.1.1</b>	<b>533.601</b>	<b>300.170</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	190.615	118.629
Sonstige Umsatzerlöse		2.740	3.401
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>		<b>726.956</b>	<b>422.200</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-75.396	-60.117
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-233.022	-135.980
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>5.1</b>	<b>418.538</b>	<b>226.103</b>
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.2	70.023	0
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.2	-68.011	0
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>5.2</b>	<b>2.012</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>5.3</b>	<b>-38.327</b>	<b>4.623</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>5.4</b>	<b>-25.591</b>	<b>-20.684</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	7.853	10.377
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-79.367	-66.078
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>285.118</b>	<b>154.341</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>5.8</b>	<b>-352.207</b>	<b>103.974</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>-67.089</b>	<b>258.315</b>
Finanzierungsaufwand		-210.020	-77.764
Finanzierungsertrag		91.987	5.560
Wechselkursveränderungen		-8.845	2.333
Sonstiges Finanzergebnis		-119.519	149.136
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.9	338	-151.882
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5.10</b>	<b>-246.059</b>	<b>-72.617</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>-313.148</b>	<b>185.698</b>
Laufende Ertragsteuern	5.11	-57.190	-21.713
Latente Ertragsteuern	5.11	140.877	-22.016
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>-229.461</b>	<b>141.969</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-229.461</b>	<b>141.969</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-180.316	142.601
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-49.145	-632
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.12</b>	<b>-1,31</b>	<b>1,04</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.12</b>	<b>-1,31</b>	<b>1,04</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2023	2022
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-229.461</b>	<b>141.969</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		59.473	-1.455
davon Änderungen im Geschäftsjahr		11.526	311
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.5	47.947	-1.766
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	1.436
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	16.998
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		0	-12.872
davon Ertragsteuern		0	-2.690
<b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>		<b>59.473</b>	<b>-19</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>			
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	7.1.2	1.104	-1.939
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.187	-2.537
davon Ertragsteuern		-83	598
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		11.834	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		13.004	0
davon Ertragsteuern		-1.170	0
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen		-10	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-14	0
davon Ertragsteuern		4	0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	347
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	1.591
davon Ertragsteuern		0	-1.244
<b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>		<b>12.928</b>	<b>-1.592</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>72.401</b>	<b>-1.611</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>		<b>-157.060</b>	<b>140.358</b>
davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		<b>-121.935</b>	<b>140.990</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		<b>-35.125</b>	<b>-632</b>

# Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2023	2022
Konzernergebnis vor Steuern		-313.148	185.698
Neubewertungen von Immobilienvermögen	5.8	376.839	105.703
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		174	300
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)		100	1.960
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		18	17.312
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.9	1.364	151.881
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		127.799	-156.734
Zinsensaldo		119.923	73.198
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.5	35.220	-5.444
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		6.639	-223.758
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>		<b>354.928</b>	<b>150.116</b>
Gezahlte Ertragsteuern		-21.864	-11.075
<b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>		<b>333.064</b>	<b>139.041</b>
Veränderung von Immobilienvorräten		78	-5.264
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		15.138	2.525
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		69.764	-135.133
Veränderungen von Rückstellungen		16.179	-21.360
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>434.223</b>	<b>-20.191</b>
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-113.957	-204.237
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel (EUR 5,1 Mio.; 2022: EUR 421,1 Mio.)	6.	-1.023.910	241.427
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel	6.	0	214
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 33,7 Mio.; 2022: EUR 1,3 Mio.)	2.5	253.850	38.349
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-3.624	-4.549
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.3	322.259	67.322
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		-6.174	0
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		5.948	16.695
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		11.118	1.335
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-554.490</b>	<b>156.556</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		1.001.008	565.068
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-762.681	-925.627
Zahlung und Wandlung von Wandelanleihen		0	-3.200
Derivate		67.257	-5.140
Gezahlte Zinsen		-155.654	-57.488
Ausschüttung/Dividende		-19.048	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-2.361	-200
Rückkauf eigener Aktien		0	-10.126
Sonstige Veränderungen im Eigenkapital Spiegel		-1	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>128.520</b>	<b>-436.713</b>
Währungsdifferenzen		4.170	-2.102
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>12.423</b>	<b>-302.450</b>
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		652.750	987.146
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		31.946	0
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	6.	684.696	987.146
Endbestand an liquiden Mitteln	6.	697.119	684.696
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.10	0	31.946
<b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>		<b>697.119</b>	<b>652.750</b>

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>		138.670	4.825.650	-10.149
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>				
Ausschüttung/Dividende				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>		138.670	4.825.650	-10.149
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>		123.294	4.565.709	-23
Sonstiges Ergebnis			-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

## Kumuliertes übriges Eigenkapital

	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	IAS-19- Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Neubewer- tungsrücklage IAS 16	Währungsum- rechnungsrücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
	-2.756	-383	0	0	-183.061	-977.748	951.329	4.741.552
	323	-5		5.917	52.146		14.020	72.401
						-180.316	-49.145	-229.461
	323	-5		5.917	52.146	-180.316	-35.125	-157.060
							-19.048	-19.048
	2			15	18	1.474	-3.869	-2.360
	-2.431	-388	0	5.932	-130.897	-1.156.590	893.287	4.563.084
	-6.669	-408	-2.462	0	-180.580	-1.115.317	-32.926	3.350.618
	3.913	25	2.462		-2.481			-1.611
						142.601	-632	141.969
	3.913	25	2.462		-2.481	142.601	-632	140.358
								280.847
								-10.126
						-5.032	4.832	-200
							980.055	980.055
	-2.756	-383	0	0	-183.061	-977.748	951.329	4.741.552

# 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.

Die CPI Property Group (CPIPG), mit Unternehmenssitz in Luxemburg, ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss wird am Unternehmenssitz veröffentlicht.

Durch den Ankauf von 17.305.012 Aktien der S IMMO AG von der CPIPG Ende Dezember 2022 erlangte die IMMOFINANZ eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO i. H. v. 50% plus einer Aktie und konsolidierte die S IMMO daher voll im Konzernabschluss 2022. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 war aus Praktikabilitätsgründen kein Anteil der S IMMO Gruppe enthalten. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist somit nur bedingt möglich.

### 1.2 Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2023 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 4.5.2).

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, in Bau befindliches Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien 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 2.6.1): 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 Gesamtlaufzeit von Mietverträgen hinsichtlich der Inanspruchnahme von Verlängerungsoptionen sowie die Frage, ob Anpassungen eines Mietvertrags ein substantiell neues Mietverhältnis begründen

### 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 nächsten 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
- 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

Potenzielle Auswirkungen auf die oben genannten Bilanzpositionen hat die aktuelle makroökonomische Situation, die von steigenden Zinsen und hohen Inflationsraten geprägt ist. Dies hat sich insbesondere in gestiegenen Finanzierungskosten bei Neuaufnahmen sowie in der Bewertung der Zinsderivate manifestiert. Dies hat das Finanzergebnis wesentlich beeinflusst. Die zukünftige Entwicklung ist aus heutiger Sicht nicht quantitativ beurteilbar. Diese Entwicklung hat sich auch im Bereich der Kosten- und Ertragssituation niedergeschlagen. Insbesondere kam es zu gestiegenen Betriebskostenaufwendungen und Betriebskostenerlösen und in weiterer Folge aber auch zu inflationsbedingten Mietensteigerungen und damit zu einer verbesserten Like-for-like-Performance der Mieten. Auch im Bereich der Baukosten sind Preiserhöhungen beobachtbar. Die beschriebenen Entwicklungen schlagen sich auch entsprechend in der Bewertung von Immobilien wieder, da die wesentlichen Bewertungsparameter auf Basis der zum jeweiligen Abschlussstichtag vorherrschenden Marktbedingungen abgeleitet werden. Daraus ergeben sich im aktuellen Geschäftsjahr wie auch in geringerem Umfang im Vorjahr deutliche Abwertungen, die zu einem negativen „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien“ (siehe auch Kapitel 5.8.) geführt haben. Auch in diesem Bereich ist die zukünftige Entwicklung von Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten nicht prognostizierbar. Vom Krieg in der Ukraine ist die IMMOFINANZ Group nicht direkt betroffen, weil die Gruppe in der Ukraine keine Liegenschaften hat oder Geschäftsbeziehungen unterhält. Indirekt ist die Gruppe aber durch die Auswirkung des Kriegs in der Ukraine auf die gesamtwirtschaftliche Lage betroffen. Eine quantitative Abschätzung dieser indirekten Effekte auf die Gruppe ist derzeit nicht möglich.

## 1.4 Erstmals angewendete Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2023 erstmals angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>				
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017 (8. September 2022)	bei Anwendung	Nein
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>				
IAS 1	Angaben von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12. Februar 2021 (3. März 2022)	1. Jänner 2023	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 12	Änderungen an IAS 12 – Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln	23. Mai 2023 (8. November 2023)	1. Jänner 2023	Ja
IAS 8	Definition von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12. Februar 2021 (3. März 2022)	1. Jänner 2023	Nein

### IFRS 17 Versicherungsverträge

IFRS 17 regelt die Bilanzierung von Versicherungsverträgen und ersetzt den bisher gültigen Übergangstandard IFRS 4. In den Anwendungsbereich des Standards fallen Versicherungsverträge, Rückversicherungsverträge sowie Kapitalanlageverträge mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung.

Die Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da im Konzern keine entsprechenden Versicherungsverträge gehalten werden.

### IAS 1: Angaben von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Durch die Änderungen werden die Anforderungen in IAS 1 in Bezug auf die Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Die Änderungen ersetzen alle Stellen, an denen der Begriff „maßgebliche (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ verwendet wurde, durch „wesentliche (material) Informationen über die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind wesentlich, wenn sie zusammen mit anderen, im Abschluss eines Unternehmens enthaltenen Informationen nach vernünftigem Ermessen Entscheidungen beeinflussen können, die die primären Adressaten von IFRS-Abschlüssen auf der Grundlage dieser Abschlüsse treffen.

Weiterhin wird klargestellt, dass Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf unwesentliche Geschäftsvorfälle, andere Ereignisse oder Bedingungen unwesentlich und damit nicht angeberpflichtig sind. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können aufgrund der Art der damit verbundenen Geschäftsvorfälle, anderer Ereignisse oder Bedingungen wesentlich sein, selbst wenn die Beiträge unwesentlich sind. Allerdings sind nicht alle Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die sich auf wesentliche Geschäftsvorfälle, sonstige Ereignisse oder Bedingungen beziehen, selbst wesentlich.

Der IASB hat außerdem Leitlinien und Beispiele entwickelt, um die Anwendung des vierstufigen Prozessmodells, das im IFRS-Leitliniendokument 2 enthalten ist, zu erläutern.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### IAS 12: Änderung an IAS 12 – Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen

Die Änderungen schränken den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung zum erstmaligen Ansatz von latenten Steuern (Initial Recognition Exemption) weiter ein. Danach wendet ein Unternehmen die Ausnahmeregelung nicht auf Geschäftsvorfälle an, die gleichzeitig zu steuerpflichtigen und abzugsfähigen temporären Differenzen in gleicher Höhe führen.

Je nach geltendem Steuerrecht können gleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts und einer Schuld in einer Transaktion entstehen, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder das bilanzielle noch das zu versteuernde Ergebnis berührt. Dies kann beispielsweise bei der Erfassung einer Leasingverbindlichkeit und des korrespondierenden Nutzungsrechts bei Anwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse zu Beginn des Leasingverhältnisses der Fall sein.

Nach den Änderungen ist ein Unternehmen nunmehr verpflichtet, die entsprechenden latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten zu bilanzieren, wobei der Ansatz eines latenten Steueranspruchs den Werthaltigkeitskriterien in IAS 12 Ertragsteuern unterliegt.

Bisher wurden im Konzern keine latenten Steuern aus Transaktionen angesetzt, aus denen beim erstmaligen Ansatz betragsgleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen. Aus der Anpassung ergeben sich aktive und passive latente Steuern von je EUR 11,6 Mio. Saldiert betrachtet ergibt sich hieraus keine wesentliche Auswirkung.

#### **IAS 12: Änderung an IAS 12 – Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln**

Mit den Änderungen wird eine vorübergehende Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern in den IAS 12 eingeführt, sodass der Ansatz von latenten Steuern aufgrund der Ausgestaltung von Ergänzungssteuern im Rahmen des Säule-2-Mindestbesteuerungsregimes vom Anwendungsbereich des Standards ausgenommen ist. Daneben sind zusätzliche Anhangangaben erforderlich, die vom Stand der Umsetzung der Mindestbesteuerungsvorschriften in das jeweilige nationale Steuerrecht abhängig sind.

Die entsprechenden Erläuterungen sind unter 4.9 enthalten.

#### **IAS 8: Definition von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen**

Bislang war in IAS 8 nur eine Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen enthalten, nicht aber eine Definition dieser. Nach der neuen Definition handelt es sich bei rechnungslegungsbezogenen Schätzungen um monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind.

Eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen resultiert, ist keine Fehlerkorrektur. Die Auswirkungen auf eine rechnungslegungsbezogene Schätzung aufgrund einer Änderung eines Inputs oder eines Bewertungsverfahrens stellen eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung dar, soweit sie nicht aus der Korrektur von Fehlern aus früheren Perioden resultieren.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## 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 2023 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>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>				
IFRS 16	Änderung an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeiten in einer Sale- und Leaseback-Transaktion	21. November 2023 (20. November 2023)	1. Jänner 2024	Nein
IAS 1	Änderung an IAS 1 – Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- und langfristig und die Verschiebung deren Anwendungszeitpunkts; Langfristige Schulden mit Covenants	23. Jänner 2020; 31. Oktober 2022 (19. Dezember 2023)	1. Jänner 2024	Nein

Die für die IMMOFINANZ Group 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 Group 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 21	Änderung an IAS 21 – Mangel an Umtauschbarkeit	8. September 2023	1. Jänner 2025	Nein
IAS 7 und IFRS 7	Änderung an IAS 7 und IFRS 7 – Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	4. Oktober 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 2022</b>	<b>272</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>283</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	18	0	0	18
Gründungen	3	0	0	3
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-6	0	-1	-7
Verschmelzungen	-1	0	0	-1
Liquidationen	-4	0	0	-4
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>282</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>292</b>
davon ausländische Unternehmen	201	0	2	203

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

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. Detailangaben dazu sind in Kapitel 2.3 und 2.4 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.

## 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 Group 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 einer Beherrschung 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. In diesem Fall werden zugegangene finanzielle Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Summe der so bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Schulden wird anschließend vom Transaktionspreis abgezogen. Der verbleibende Transaktionspreis wird dann auf die verbleibenden identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden (im Wesentlichen Immobilienvermögen) basierend auf deren relativen beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt des Erwerbs allokiert. 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 im Geschäftsjahr 2022 stellte einen sukzessiven Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 dar. Aufgrund der Wesentlichkeit dieser Transaktion für das Verständnis des Konzernabschlusses werden die relevanten Angaben aus dem Konzernabschluss 2022 angeführt (siehe unten). Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte kein Unternehmenszusammenschluss gem. IFRS 3, jedoch Transaktionen mit der CPI Property Group, die im folgenden Abschnitt erläutert sind.

### Erwerb von Tochterunternehmen von der CPI Property Group im Geschäftsjahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Transaktionen mit der CPI Property Group abgeschlossen, die nicht als Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 qualifizieren, da keine Geschäftsbetriebe nach IFRS 3 vorlagen. Bei den im Zuge von Share Deals übernommenen Gesellschaften handelt es sich um Gesellschaften mit Immobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel in Tschechien und Ungarn. Vom erworbenen Immobilienvermögen sind EUR 219,3 Mio. im Segment Tschechien und EUR 601,2 Mio. im Segment S IMMO enthalten (siehe 3.6).

Das Immobilienvermögen wurde mit den aus den Erwerbstransaktionen resultierenden Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Dabei wurden marktübliche Kaufpreisabschläge für latente Steuereffekte und sonstige Kaufpreisanpassungen sowie zum beizulegenden Zeitwert in einer übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasste Zinsderivate berücksichtigt, die in späterer Folge zu einer Aufwertung der Immobilien gemäß IAS 40 i. H. v. EUR 117,7 Mio. führten.

Die folgende Tabelle zeigt die übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie den in liquiden Mitteln bezahlten Kaufpreis und die im Zuge der Abwicklung der Ankäufe abgelösten Verbindlichkeiten. In der Konzerngeldflussrechnung sind die Transaktionen in der Position „Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel“ i. H. v. EUR -686,4 Mio. enthalten.

Werte in TEUR	2023
Immobilienvermögen	820.455
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	24.550
Liquide Mittel	5.060
Finanzverbindlichkeiten	-126.721
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-34.705
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>688.639</b>
In liquiden Mitteln bezahlter Kaufpreis	-264.481
Abgelöste Verbindlichkeiten	-424.157
<b>Gesamte Gegenleistung</b>	<b>-688.638</b>
Abzüglich liquider Mittel	5.060
<b>Nettoabfluss an liquiden Mitteln</b>	<b>-683.578</b>

### Erwerb von Tochterunternehmen von der CPI Property Group im Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte der Ankauf eines voll vermieteten Portfolios mit 53 Immobilien in Tschechien, Polen, der Slowakei und Ungarn von der CPI Property Group. Der Kaufpreis betrug EUR 322,2 Mio.

### Sukzessiver Unternehmenszusammenschluss im Geschäftsjahr 2022 – S IMMO AG

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 bis dahin 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 Rückzahlung der gestundeten Kaufpreiszahlung ist in 2023 erfolgt und in der Zeile „Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel“ in der Konzern-Geldflussrechnung enthalten.

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 handelte, war 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 basierte 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 wiesen 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	385.245
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	99.810
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>3.762.678</b>
Rückstellungen	1.111
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.374.383
Latente Steuerschulden	273.114
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	127.246
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	109.754
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.885.608</b>
Nettovermögen zu Zeitwerten	1.877.070
Gesamtgegenleistung	682.393
Nicht beherrschende Anteile	980.055
Negativer Unterschiedsbetrag	-214.622

Der sich daraus ergebende negative Unterschiedsbetrag i. H. v. EUR -214,6 Mio. war im Geschäftsjahr 2022 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 resultierte 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 wurde die erfolgswirksame Erfassung des negativen Unterschiedsbetrags in den sonstigen nicht zahlungswirksamen Erträgen und Aufwendungen bzw. Umgliederungen dargestellt.

Die nicht beherrschenden Anteile wurden 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 waren 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 bedurfte 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>-18.543</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>295.787</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-93.489</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>202.298</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 im Finanzergebnis ausgewiesen.

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

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 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Die Veränderung der nicht beherrschenden Anteile stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2023
<b>Stand zum 1. Jänner 2023</b>	<b>980.055</b>
Periodenergebnis	-48.197
Sonstiges Ergebnis	14.019
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern	-3.869
Ausschüttung/Dividende	-19.048
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>922.960</b>

Die IMMOFINANZ ist an der S IMMO Gruppe direkt i. H. v. 50% plus einer Aktie beteiligt. Es bestehen daher wesentliche nicht beherrschende Anteile an der S IMMO Gruppe. Die Tochterunternehmen, die der S IMMO Gruppe zugehören, sind in Kapitel 8 gesondert angegeben. Der kumulierte Saldo der nicht beherrschenden Anteile, die der S IMMO Gruppe zuzurechnen sind beträgt EUR 923,0 Mio., die den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Verluste beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf EUR -48,2 Mio.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich dieser Tochterunternehmen sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen.

Werte in TEUR	31.12.2023
Langfristiges Vermögen	3.657.377
davon Immobilienvermögen	3.294.442
Kurzfristiges Vermögen	644.423
davon Immobilienvorräte	356
davon liquide Mittel	445.070
Langfristige Verbindlichkeiten	2.061.786
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.776.296
Kurzfristige Verbindlichkeiten	465.952
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	288.337
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.774.062</b>
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	851.101
Nicht beherrschender Anteil	922.961
	<b>2023</b>
Mieterlöse	200.903
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	63.775
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>264.678</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-24.391
Betriebskostenaufwendungen	-90.433
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>149.854</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>2.013</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>9.819</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.321
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.013
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>136.994</b>
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien	-115.065
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>21.929</b>
Finanzergebnis	-116.805
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-94.876</b>
Laufende Ertragsteuern	-38.697
Latente Ertragsteuern	53.405
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-80.168</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-48.197
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	-31.971
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>28.039</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	14.019
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	14.019
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>-52.129</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-34.178
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	-17.952

## 2.5 Veräußerung von Tochterunternehmen

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2023 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

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

Werte in TEUR	2023
Immobilienvermögen (siehe 4.1, 4.10)	75.646
In Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2)	1.025
Sonstige Sachanlagen	54
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	6
Firmenwerte	43
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.778
Latente Steuererstattungsansprüche	266
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	321.969
Liquide Mittel	33.662
Finanzverbindlichkeiten	-22.615
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-426
Sonstige Verbindlichkeiten	-66.932
Steuerschulden	-41
Rückstellungen	-3.871
Latente Steuerschulden	-55.942
Sonstige Aktiva/Passiva	1.023
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>286.645</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	287.362
Offene Kaufpreisforderungen	11.212
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	286.645
Abzüglich nicht beherrschende Anteile	313
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnungsrücklage in den Gewinn oder Verlust	-47.947
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>-35.219</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	287.362
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-33.662
<b>Nettozuflüsse an liquiden Mitteln</b>	<b>253.700</b>

## 2.6 Währungsumrechnung

### 2.6.1 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.

### 2.6.2 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 31.12.2023	Stichtagskurs 31.12.2022	Durchschnittskurs 2023	Durchschnittskurs 2022
BGN	1,95580	1,95580	1,95580	1,95580
CZK	24,72500	24,11500	23,98231	24,56192
HRK	7,53450	7,53450	7,53450	7,53520
HUF	382,78000	400,25000	382,05000	391,16154
PLN	4,34800	4,68990	4,54079	4,68145
RON	4,97460	4,94740	4,95165	4,93465
RSD	117,17370	117,32240	117,25147	117,47581
TRY	32,65310	19,96490	25,77431	17,28560

## 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

Es finden keine wesentlichen ergebniswirksamen Transaktionen zwischen den Segmenten statt, sodass eine gesonderte Darstellung der Eliminierung intersegmentärer Beträge in der Überleitung der Umsatzerlöse und der Gewinne und Verluste der Geschäftssegmente auf den Konzern unterbleibt. 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. 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, selbst genutzte Immobilien, 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 befinden sich Büroimmobilien, wie beispielsweise der myhive-Standort in der Ungargasse sowie der als zur Veräußerung gehalten klassifizierte City Tower Vienna. Das Geschäfts- und Bürozentrum myhive am Wienerberg wurde im Geschäftsjahr 2023 an die S IMMO verkauft und wird daher im Segment S IMMO gezeigt. 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 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 Geschäftsjahr 2022 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 im Geschäftsjahr 2023 von der CPI Property Group erworbene Olympia Pilsen Shopping Center, das VIVO! Hostivař und die Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie 30 im Geschäftsjahr 2022 und 22 im Geschäftsjahr 2023 im Zuge von Paketankäufen von der CPI Property Group erworbene 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 Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP, sowie diversen in Bau befindlichen Immobilien und Grundstücken und wird zudem um die Büroimmobilie Grand Centre Zagreb, die im 1. Quartal 2024 verkauft wurde, und eine Immobilie der Assetklasse Sonstige in Kroatien ergänzt.
- Weitere Länder: Nach dem Verkauf des Grundstücks (Assetklasse Sonstige) in der Türkei im Geschäftsjahr 2023 befanden sich zum 31. Dezember 2023 keine Immobilien in dieser Assetklasse
- S IMMO: Mit Aufstockung der Beteiligung an der S IMMO AG auf über 50% und der daraus resultierenden Vollkonsolidierung der Anteile wurden 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 2023 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	
	2023	2022	2023	2022
Büro	24.041	23.899	18.930	12.090
Einzelhandel	11.121	12.235	0	2
Sonstige	80	4.203	0	1.539
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	514	712	662	646
<b>Mieterlöse</b>	<b>35.756</b>	<b>41.049</b>	<b>19.592</b>	<b>14.277</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.903	11.711	3.516	4.075
Sonstige Umsatzerlöse	261	920	158	38
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>45.920</b>	<b>53.680</b>	<b>23.266</b>	<b>18.390</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-9.090	-19.817	-4.059	-3.611
Betriebskostenaufwendungen	-10.191	-13.663	-5.511	-6.070
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>26.639</b>	<b>20.200</b>	<b>13.696</b>	<b>8.709</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-8.321</b>	<b>6.613</b>	<b>-191</b>	<b>-248</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-4.808</b>	<b>-6.130</b>	<b>-1.895</b>	<b>-9.174</b>
Sonstige betriebliche Erträge	582	197	1.563	739
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.377	-2.118	-1.846	-2.045
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>11.715</b>	<b>18.762</b>	<b>11.327</b>	<b>-2.019</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-69.264</b>	<b>-35.510</b>	<b>-105.172</b>	<b>-73.378</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-57.549</b>	<b>-16.748</b>	<b>-93.845</b>	<b>-75.397</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immobilienvermögen	263.924	850.712	467.600	568.500
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	62.900	0	0
Firmenwerte	0	0	0	0
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	152.717	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	4.485	4.563
<b>Segmentvermögen</b>	<b>416.641</b>	<b>913.612</b>	<b>472.085</b>	<b>573.063</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>16.779</b>	<b>45.155</b>	<b>4.187</b>	<b>10.679</b>

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2023	2022	2023	2022
Büro	39.301	33.727	14.287	12.421
Einzelhandel	28.064	24.072	29.849	19.972
Sonstige	0	4.221	0	1.520
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	4.253	3.535	209	365
<b>Mieterlöse</b>	<b>71.618</b>	<b>65.555</b>	<b>44.345</b>	<b>34.278</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	26.756	28.022	11.186	11.164
Sonstige Umsatzerlöse	706	631	512	145
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>99.080</b>	<b>94.208</b>	<b>56.043</b>	<b>45.587</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-10.218	-8.933	-4.184	-4.451
Betriebskostenaufwendungen	-32.716	-30.958	-12.424	-11.694
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>56.146</b>	<b>54.317</b>	<b>39.435</b>	<b>29.442</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-60</b>	<b>62</b>	<b>-10</b>	<b>10.467</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-10.706</b>	<b>75</b>	<b>-33</b>	<b>-68</b>
Sonstige betriebliche Erträge	614	484	1.328	278
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.511	-3.556	-762	-2.427
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>44.483</b>	<b>51.382</b>	<b>39.958</b>	<b>37.692</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-43.015</b>	<b>-12.750</b>	<b>41.343</b>	<b>32.093</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>1.468</b>	<b>38.632</b>	<b>81.301</b>	<b>69.785</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immobilienvermögen	962.035	1.028.589	933.600	673.574
In Bau befindliches Immobilienvermögen	33.350	9.400	0	0
Firmenwerte	32	32	2.921	2.955
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>995.417</b>	<b>1.038.021</b>	<b>936.521</b>	<b>676.529</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>1.475</b>	<b>37.415</b>	<b>227.527</b>	<b>164.842</b>

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2023	2022	2023	2022
Büro	4.302	3.409	0	11.065
Einzelhandel	30.589	19.161	21.042	17.134
Sonstige	0	622	0	1.615
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	733	752	718	1.291
<b>Mieterlöse</b>	<b>35.624</b>	<b>23.944</b>	<b>21.760</b>	<b>31.105</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.502	11.292	13.062	16.350
Sonstige Umsatzerlöse	166	118	79	1.085
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>52.292</b>	<b>35.354</b>	<b>34.901</b>	<b>48.540</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-6.493	-5.897	-3.945	-5.303
Betriebskostenaufwendungen	-14.926	-10.848	-14.047	-18.762
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>30.873</b>	<b>18.609</b>	<b>16.909</b>	<b>24.475</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>227</b>	<b>-393</b>	<b>-221</b>	<b>-253</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-28</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>	<b>1.900</b>
Sonstige betriebliche Erträge	354	20	1.047	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.932	-1.691	-398	-1.846
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>29.494</b>	<b>16.522</b>	<b>17.337</b>	<b>24.280</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-21.889</b>	<b>14.164</b>	<b>-1.022</b>	<b>-28.161</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>7.605</b>	<b>30.686</b>	<b>16.315</b>	<b>-3.881</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immobilienvermögen	429.414	450.828	227.536	227.037
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwerte	89	184	202	202
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>429.503</b>	<b>451.012</b>	<b>227.738</b>	<b>227.239</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>5.049</b>	<b>109.556</b>	<b>423</b>	<b>34.653</b>

Werte in TEUR	Rumänien		Adriatic	
	2023	2022	2023	2022
Büro	17.759	10.829	2.271	1.605
Einzelhandel	32.626	30.293	46.333	38.059
Sonstige	752	4.749	0	420
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	3.628	3.384	632	607
<b>Mieterlöse</b>	<b>54.765</b>	<b>49.255</b>	<b>49.236</b>	<b>40.691</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	32.845	25.946	13.072	10.069
Sonstige Umsatzerlöse	435	197	424	267
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>88.045</b>	<b>75.398</b>	<b>62.732</b>	<b>51.027</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.033	-7.496	-4.984	-4.543
Betriebskostenaufwendungen	-38.556	-33.030	-14.217	-10.955
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>41.456</b>	<b>34.872</b>	<b>43.531</b>	<b>35.529</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-215</b>	<b>1.126</b>	<b>-428</b>	<b>-63</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-4.558</b>	<b>-7.540</b>	<b>-3.563</b>	<b>276</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.325	894	-2.372	24
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.153	-6.829	-3.623	-3.923
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>23.855</b>	<b>22.523</b>	<b>33.545</b>	<b>31.843</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-48.142</b>	<b>-2.005</b>	<b>2.478</b>	<b>-5.491</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-24.287</b>	<b>20.518</b>	<b>36.023</b>	<b>26.352</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immobilienvermögen	649.186	704.505	619.520	538.500
In Bau befindliches Immobilienvermögen	65.070	67.200	28.030	48.700
Firmenwerte	12.887	12.975	999	999
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	18.640	9.400	0	0
Immobilienvorräte	0	100	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>745.783</b>	<b>794.180</b>	<b>648.549</b>	<b>588.199</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>4.270</b>	<b>12.996</b>	<b>58.400</b>	<b>120.661</b>

Werte in TEUR	S IMMO		Weitere Länder	
	2023	2022	2023	2022
Büro	123.448	0	0	0
Einzelhandel	41.895	0	0	0
Sonstige	27.281	0	0	16
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	8.281	0	0	0
<b>Mieterlöse</b>	<b>200.905</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	63.775	0	0	0
Sonstige Umsatzerlöse	0	0	0	0
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>264.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-24.391	0	0	-66
Betriebskostenaufwendungen	-90.433	0	0	0
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>149.856</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-50</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>2.012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>9.819</b>	<b>0</b>	<b>-38.520</b>	<b>-12.688</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.321	0	54	26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.013	0	-81	-92
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>136.995</b>	<b>0</b>	<b>-38.547</b>	<b>-12.804</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-115.065</b>	<b>0</b>	<b>7.541</b>	<b>390</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>21.930</b>	<b>0</b>	<b>-31.006</b>	<b>-12.414</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immobilienvermögen	3.277.932	2.656.952	0	7.999
In Bau befindliches Immobilienvermögen	16.510	10.300	0	0
Firmenwerte	2.183	2.183	0	0
Selbst genutzte Immobilien	229.634	231.827	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	84.515	501.006	0	0
Immobilienvorräte	356	300	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.611.130</b>	<b>3.402.568</b>	<b>0</b>	<b>7.999</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>624.212</b>	<b>2.423.152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ Group	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Büro	244.338	109.045	0	0	244.338	109.045
Einzelhandel	241.518	160.928	0	0	241.518	160.928
Sonstige	28.115	18.905	0	0	28.115	18.905
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	19.630	11.292	0	0	19.630	11.292
<b>Mieterlöse</b>	<b>533.601</b>	<b>300.170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>533.601</b>	<b>300.170</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	190.615	118.629	0	0	190.615	118.629
Sonstige Umsatzerlöse	2.740	3.401	0	0	2.740	3.401
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>726.956</b>	<b>422.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>726.956</b>	<b>422.200</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-75.396	-60.117	0	0	-75.396	-60.117
Betriebskostenaufwendungen	-233.022	-135.980	0	0	-233.022	-135.980
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>418.538</b>	<b>226.103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>418.538</b>	<b>226.103</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>2.012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.012</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-37.921</b>	<b>4.623</b>	<b>-406</b>	<b>0</b>	<b>-38.327</b>	<b>4.623</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-25.591</b>	<b>-20.684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-25.591</b>	<b>-20.684</b>
Sonstige betriebliche Erträge	7.816	2.666	37	7.711	7.853	10.377
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-54.696	-24.527	-24.671	-41.551	-79.367	-66.078
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>308.146</b>	<b>188.181</b>	<b>-25.040</b>	<b>-33.840</b>	<b>285.118</b>	<b>154.341</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-352.207</b>	<b>-110.648</b>	<b>0</b>	<b>214.622</b>	<b>-352.207</b>	<b>103.974</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-44.061</b>	<b>77.533</b>	<b>-25.040</b>	<b>180.782</b>	<b>-67.089</b>	<b>258.315</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immobilienvermögen	7.830.746	7.707.196	0	0	7.830.746	7.707.196
In Bau befindliches Immobilienvermögen	142.960	198.500	0	0	142.960	198.500
Firmenwerte	19.312	19.530	0	0	19.312	19.530
Selbst genutzte Immobilien	229.634	231.827	0	0	229.634	231.827
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	255.872	510.406	0	0	255.872	510.406
Immobilienvorräte	4.841	4.963	0	0	4.841	4.963
<b>Segmentvermögen</b>	<b>8.483.365</b>	<b>8.672.422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.483.365</b>	<b>8.672.422</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>942.321</b>	<b>2.959.109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>942.321</b>	<b>2.959.109</b>

## 4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1 Immobilienvermögen

Im Posten „Immobilienvermögen“ werden ausschließlich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pachterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Die selbst genutzten 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 2023 Investitionsprämien für Immobilienvermögen sowie für in Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2) in österreichischen Gesellschaften 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	2023	2022
<b>Anfangsbestand</b>	<b>7.707.196</b>	<b>4.736.375</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.5)	-75.646	-95.379
Veränderung Konsolidierungskreis	821.079	2.412.852
Währungsänderungen	-5.625	2.697
Zugänge	73.279	436.276
Abgänge	-187.999	-39.427
Neubewertung	-353.154	-97.573
Umbuchungen	98.088	351.375
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	9.400	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-255.872	0
<b>Endbestand</b>	<b>7.830.746</b>	<b>7.707.196</b>

Die Abgänge durch Veräußerung von Tochterunternehmen betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Deutschland und in der Türkei sowie eine Büroimmobilie in Kroatien. Die Veränderung des Konsolidierungskreises resultiert im Wesentlichen aus Ankäufen von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Tschechien und Ungarn von der CPI Property Group (siehe 2.3). Im Geschäftsjahr 2022 sind in dieser Zeile die Immobilien der S IMMO Gruppe enthalten. Die Zugänge resultieren überwiegend aus Investitionen in Bestandsimmobilien in Tschechien und Ungarn durch die S IMMO. Des Weiteren sind in den Zugängen Erwerbe in Österreich, Kroatien und Rumänien enthalten, die sich in Ankäufe i. H. v. EUR 51,4 Mio. (2022: EUR 396,9 Mio.) und nachträgliche Investitionen i. H. v. EUR 21,9 Mio. (2022: EUR 39,3 Mio.) unterteilen. Die Abgänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen Verkäufe in Deutschland sowie des Bürogebäudes Bureau am Belvedere in Wien. Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen insbesondere Immobilien in Tschechien und Deutschland sowie eine Büroimmobilie und drei Einzelhandelsobjekte in Österreich und zwei in Bukarest (siehe 4.10).

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i. H. v. EUR -55,5 Mio. (2022: EUR -7,2 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i. H. v. EUR 139,4 Mio. (2022: EUR 356,9 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 5.6). 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 5.8) 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 5.10). 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 2023 betragen die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens EUR 55,3 Mio. (2021: EUR 57,3 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 2023 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 wird im Segment S IMMO für die Bewertung von Bestandsimmobilien in Deutschland und Tschechien die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) 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 5.8). Bei Immobilienverkäufen werden die Differenzen zwischen den Buchwerten des letzten Abschlussstichtags und dem letzten

Quartal vor dem Verkauf im Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien bzw. von in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst, die Differenzen zwischen den Buchwerten des letzten Quartals und dem Verkaufserlös werden im Ergebnis aus Immobilienverkäufen ausgewiesen (siehe Kapitel 5.3).

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 2023 war CBRE als Immobiliengutachter für einen Großteil der Immobilien der IMMOFINANZ Group tätig. Darüber hinaus wurden die Immobiliengutachter Cushman & Wakefield (Slowakei) und iO Partners (Ungarn) beauftragt. Zusätzlich gab es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen.

Der Immobiliengutachter führt die Bewertung der Immobilien auf Basis von Marktkenntnissen, der Besichtigung von Immobilien sowie auf Basis von zur Verfügung gestellten Informationen, wie z. B. Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Instandhaltungs- bzw. Investitionsbudgets, durch. Die Daten werden vom Gutachter geprüft und durch Vergleiche mit Marktdaten plausibilisiert. Darüber hinaus trifft der Gutachter u. a. Einschätzungen zu Auslastungsgraden, zukünftigen Mieterlösen, durchzuführenden Investitionsmaßnahmen und Renditeerwartungen. Dieser Prozess wird von Mitarbeitern aus dem Asset Management und dem Controlling der IMMOFINANZ Group begleitet. Das Ergebnis des Immobilienbewertungsprozesses wird von internen Experten der IMMOFINANZ Group plausibilisiert und mit dem Vorstand 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 zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien) und Weitere Länder (Italien, Kroatien, Serbien und Slowenien).

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

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

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 2023 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. So werden vom Gutachter laufend am Markt beobachtbare vergleichbare Mietvertragsabschlüsse oder Immobilientransaktionen beobachtet, gesammelt und anschließend ausgewertet. Diese „Marktbenchmarks“ werden anschließend genutzt, um sie auf die zu bewertenden Immobilien umzulegen und Vorhersagen für eine zukünftig anwendbare Miete oder einen zukünftig zu erzielenden Marktpreis, im Falle einer Transaktion, zu errechnen.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.10), insofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorlagen.

Büro			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	Kapitalisie- rungsrate oder Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
2023		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>				
West	Min	2.194	6,50	5,85	4,10	0,00
	Max	66.259	27,64	38,94	7,15	52,47
	Gewichteter Durchschnitt	11.992	15,50	15,91	5,45	10,40
	Median	8.217	13,23	13,04	5,48	5,59
CEE	Min	519	4,59	4,36	5,10	0,00
	Max	71.609	25,44	26,75	10,00	63,06
	Gewichteter Durchschnitt	17.485	15,67	15,37	7,58	12,21
	Median	15.404	15,35	13,62	7,75	8,41
Weitere Länder	Min	15.633	12,85	12,77	8,75	0,39
	Max	26.029	14,53	14,29	8,75	1,37
	Gewichteter Durchschnitt	20.831	13,90	13,73	8,75	0,88
	Median	20.831	13,69	13,53	8,75	0,88

Einzelhandel						
2023		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	1.782	5,71	4,96	5,05	0,00
	Max	14.834	17,77	22,54	6,65	36,16
	Gewichteter Durchschnitt	5.963	11,88	11,32	6,05	5,17
	Median	5.572	11,97	9,40	6,08	0,00
CEE	Min	762	3,54	3,38	5,00	0,00
	Max	81.528	49,57	50,06	9,75	64,60
	Gewichteter Durchschnitt	8.362	13,51	13,22	7,22	2,17
	Median	5.806	10,48	10,40	7,25	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	8,12	7,95	8,00	0,00
	Max	33.126	14,82	14,50	9,25	6,71
	Gewichteter Durchschnitt	9.070	10,62	10,37	8,62	0,25
	Median	8.355	10,35	10,15	8,50	0,00

Sonstige						
2023		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	282	6,18	5,18	2,80	0,00
	Max	13.586	12,50	13,07	7,00	57,11
	Gewichteter Durchschnitt	1.294	8,86	8,57	4,19	11,42
	Median	828	8,56	7,86	4,25	8,15

Büro						
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 in %	Leerstandsrate in %
West	Min	630	4,34	3,92	2,75	0,00
	Max	66.270	26,10	69,98	7,05	79,48
	Gewichteter Durchschnitt	10.097	14,70	15,31	4,73	14,41
	Median	6.440	11,80	11,81	4,90	10,65
CEE	Min	519	4,52	3,81	4,00	0,00
	Max	71.608	24,05	51,85	10,70	75,47
	Gewichteter Durchschnitt	18.476	14,71	15,38	7,23	12,97
	Median	15.671	13,75	14,21	7,50	9,72
Weitere Länder	Min	8.638	11,96	10,46	7,60	0,00
	Max	26.029	16,45	11,95	8,00	1,45
	Gewichteter Durchschnitt	16.525	13,87	11,54	7,83	0,41
	Median	15.716	14,00	11,50	7,85	0,10

## 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 in %	Leerstandsrate in %
West	Min	943	4,36	3,11	2,75	0,00
	Max	14.840	17,41	20,18	6,90	27,69
	Gewichteter Durchschnitt	5.726	10,67	10,60	5,04	2,52
	Median	4.389	10,66	8,50	5,30	0,00
CEE	Min	811	5,06	4,68	5,60	0,00
	Max	81.486	20,35	19,75	10,00	28,34
	Gewichteter Durchschnitt	8.837	11,88	11,09	6,96	1,38
	Median	6.104	9,73	9,57	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

## 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 in %	Leerstandsrate in %
West	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

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 2023		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in EUR
West	Min	1.478	870,11
	Max	8.723	1.062,25
	Gewichteter Durchschnitt	5.101	897,95
	Median	5.101	966,18
CEE	Min	1.508	440,22
	Max	20.308	1.797,08
	Gewichteter Durchschnitt	8.436	677,16
	Median	5.964	771,49

Einzelhandel 2023		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in EUR
CEE	Min	30.910	32,35
	Max	37.889	36,95
	Gewichteter Durchschnitt	34.400	34,88
	Median	34.400	34,65
Weitere Länder	Min	30.000	36,67
	Max	39.471	81,07
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	61,90
	Median	34.736	58,87

Sonstige 2023		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in EUR
West	Min	391	0,59
	Max	287.936	414,74
	Gewichteter Durchschnitt	69.966	29,20
	Median	42.519	28,12
CEE	Min	1.790	5,99
	Max	29.866	599,70
	Gewichteter Durchschnitt	9.215	85,56
	Median	3.335	222,35
Weitere Länder	Min	7.951	1.672,75
	Max	7.951	1.672,75
	Gewichteter Durchschnitt	7.951	1.672,75
	Median	7.951	1.672,75

Büro 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	1.054,68
	Gewichteter Durchschnitt	8.706	674,86
	Median	6.176	540,00

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

Sonstige 2022		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in EUR
West	Min	391	0,63
	Max	287.936	414,74
	Gewichteter Durchschnitt	69.966	28,23
CEE	Median	42.519	26,86
	Min	1.790	11,12
	Max	210.319	599,70
	Gewichteter Durchschnitt	41.259	118,79
Weitere Länder	Median	18.331	125,76
	Min	1.500	40,68
	Max	196.671	1.672,75
	Gewichteter Durchschnitt	68.707	105,28
	Median	7.951	266,67

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, aufgliedert nach Klassen von Immobilienvermögen:

Büro	West	CEE	Weitere Länder	Summe
<b>Werte in TEUR</b>				
<b>Stand zum 1. Jänner 2022</b>	<b>1.168.570</b>	<b>1.600.389</b>	<b>28.290</b>	<b>2.797.249</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-95.379	0	-95.379
Veränderung Konsolidierungskreis	602.190	814.375	100.800	1.517.365
Währungsumrechnung	0	0	-65	-65
Zugänge	10.987	12.077	0	23.064
Abgänge	-29.213	-2.501	0	-31.714
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-107.821	-53.062	-1.949	-162.832
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	6.270	6.857	0	13.127
Umbuchungen	196.427	107.881	124	304.432
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>1.847.410</b>	<b>2.390.637</b>	<b>127.200</b>	<b>4.365.247</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2023</b>	<b>1.847.410</b>	<b>2.390.637</b>	<b>127.200</b>	<b>4.365.247</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	-31.500	0	-26.500	-58.000
Veränderung Konsolidierungskreis	0	355.578	0	355.578
Währungsumrechnung	0	-2.025	0	-2.025
Zugänge	10.631	21.602	2.251	34.484
Abgänge	-86.963	-4.099	0	-91.062
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-228.459	-107.885	1.986	-334.358
Umbuchungen	8.108	-30.316	63	-22.145
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	9.400	0	0	9.400
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-162.167	-18.640	0	-180.807
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>1.366.460</b>	<b>2.604.852</b>	<b>105.000</b>	<b>4.076.312</b>

Einzelhandel				
Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
<b>Stand zum 1. Jänner 2022</b>	<b>172.529</b>	<b>1.301.437</b>	<b>397.799</b>	<b>1.871.765</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	168.880	219.042	0	387.922
Währungsumrechnung	0	5.235	244	5.479
Zugänge	2.905	329.476	78.776	411.157
Abgänge	-203	-5.304	0	-5.507
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-1.067	61.621	-2.983	57.571
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	389	0	389
Umbuchungen	-172	317	24.964	25.109
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>342.872</b>	<b>1.912.213</b>	<b>498.800</b>	<b>2.753.885</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2023</b>	<b>342.872</b>	<b>1.912.213</b>	<b>498.800</b>	<b>2.753.885</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-2.800	0	-2.800
Veränderung Konsolidierungskreis	0	441.315	0	441.315
Währungsumrechnung	0	-2.927	221	-2.706
Zugänge	3.794	12.418	20.630	36.842
Abgänge	-5.513	-1.016	0	-6.529
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-26.996	80.894	746	54.644
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-910	0	-910
Umbuchungen	-223	7.712	55.823	63.312
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-17.000	0	0	-17.000
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>296.934</b>	<b>2.446.899</b>	<b>576.220</b>	<b>3.320.053</b>

Sonstige				
Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
<b>Stand zum 1. Jänner 2022</b>	<b>0</b>	<b>41.880</b>	<b>25.481</b>	<b>67.361</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	409.684	97.480	401	507.565
Währungsumrechnung	0	0	-2.717	-2.717
Zugänge	0	1.566	489	2.055
Abgänge	0	-1	-2.205	-2.206
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-6.080	-68	-6.148
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	0	320	320
Umbuchungen	0	21.834	0	21.834
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>409.684</b>	<b>156.679</b>	<b>21.701</b>	<b>588.064</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2023</b>	<b>409.684</b>	<b>156.679</b>	<b>21.701</b>	<b>588.064</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	0	-14.846	-14.846
Veränderung Konsolidierungskreis	0	24.186	0	24.186
Währungsumrechnung	-198	0	-696	-894
Zugänge	606	1.192	155	1.953
Abgänge	-81.948	-8.460	0	-90.408
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-56.875	468	-155	-56.562
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-16.500	-7.010	7.542	-15.968
Umbuchungen	57.593	-271	-401	56.921
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2.665	-55.400	0	-58.065
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>309.697</b>	<b>111.384</b>	<b>13.300</b>	<b>434.381</b>

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

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Büro	1.366.460	1.847.410
Einzelhandel	296.934	342.872
Sonstige	309.697	409.684
<b>Summe West</b>	<b>1.973.091</b>	<b>2.599.966</b>
Büro	2.604.852	2.390.637
Einzelhandel	2.446.899	1.912.213
Sonstige	111.384	156.679
<b>Summe CEE</b>	<b>5.163.135</b>	<b>4.459.529</b>
Büro	105.000	127.200
Einzelhandel	576.220	498.800
Sonstige	13.300	21.701
<b>Summe Weitere Länder</b>	<b>694.520</b>	<b>647.701</b>
<b>Summe (Konzernbilanzwert)</b>	<b>7.830.746</b>	<b>7.707.196</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 Group. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern. Bereits kleine Änderungen aufgrund konjunktureller bzw. immobilienpezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der IMMOFINANZ Group wesentlich beeinflussen.

Die folgende Tabelle zeigt die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2023 in Abhängigkeit von den Marktmieten und Zinssätzen:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2023 IMMOFINANZ Group		Zinssatz	
Marktmiete	$\Delta$ -0,25 bps	$\Delta$ 0,0 bps	$\Delta$ +0,25 bps
$\Delta$ -5,0%	-1,2%	-5,0%	-8,5%
$\Delta$ 0,0%	4,0%	0,0%	-3,7%
$\Delta$ +5,0%	9,2%	5,0%	1,1%

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 0,25 Basispunkte vermindert und die Marktmiete unverändert bleiben, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens der IMMOFINANZ Group um 4,0%.

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Objekte des Bestandsimmobilienportfolios, die von externen Immobiliengutachtern mittels Hardcore-and-Top-Slice- bzw. DCF-Methode bewertet wurden. Nutzungsrechte, gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien sowie die in Bau befindlichen Immobilien werden nicht berücksichtigt. Der Buchwert des Immobilienvermögens der IMMOFINANZ Group zum 31. Dezember 2023 betrug EUR 7.830,7 Mio., der Buchwert des in die Sensitivitätsanalyse einfließenden Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group zum 31. Dezember 2023 betrug EUR 7.580,3 Mio. bzw. 97% des Bestandsimmobilienportfolios.

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>	$\Delta$ -10,0%	$\Delta$ 0,0%	$\Delta$ +10,0%
$\Delta$ -10,0%	-0,7%	11,5%	23,7%
$\Delta$ 0,0%	-11,0%	0,0%	11,0%
$\Delta$ +10,0%	-19,4%	-9,4%	0,5%

<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 wurden nicht berücksichtigt. Der Buchwert des Immobilienvermögens der IMMOFINANZ Group zum 31. Dezember 2022 betrug EUR 7.707,2 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. bzw. 57,3% des Bestandsimmobilienportfolios, 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.

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

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 Gesamtmiet Erlösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2,5% (siehe auch 3.5).

#### 4.1.5 Klimarisiken

Der Immobilienbereich ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend groß sind die Bemühungen, diesen Anteil auf Basis neuer Regularien zu senken. Die IMMOFINANZ Group unternahm in den letzten Jahren bereits Anstrengungen, um die Treibhausgasemissionen ihres Portfolios zu reduzieren. In den nächsten Jahren wird das Unternehmen ihren Fokus verstärkt auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz legen. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund verfolgte die IMMOFINANZ Group konsequent die Installation von Photovoltaikanlagen, was auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll. Dieser wichtige Beitrag zur Dekarbonisierung ist einer der integralen Bestandteile der ESG-Strategie der IMMOFINANZ Group.

Im Bereich Klimarisiken zeigen Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Projektentwicklungsbetrachtung mit ein. Küstennahe Immobilien in Polen und Kroatien – dabei handelt es sich um wenige Retail Parks, sind Risiken eines steigenden Meeresspiegels ausgesetzt. Im Bereich Elementarrisiken erwarten die Modelle einen Anstieg der Waldbrandgefahr aufgrund länger andauernder Trockenheit. 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 Group gegen Elementarschäden versichert. Die von der IMMOFINANZ Group selbst genutzten Immobilien sind dabei keinem hohen Gesamtklimarisiko ausgesetzt, weshalb weder Anzeichen für eine mögliche Wertminderung noch ein Anpassungsbedarf der Nutzungsdauern resultieren.

Chancen sieht die IMMOFINANZ Group unter anderem im Bereich Biodiversität. Wasserintensive Rasenflächen werden in Zukunft durch Arten der Bepflanzung ersetzt, die die Biodiversität fördern. Neben positiven Effekten durch einen geringeren Wasser- und Energieverbrauch erfordern diese Flächen auch weniger Pflegeaufwand, sodass die Betriebskosten der Gebäude in Zukunft leicht sinken könnten.

In Anlehnung an die vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sowie in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie wurden in den Jahren 2022 und 2023 Klimarisikooanalysen für alle Immobilien durchgeführt.

Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte sind auch integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes für die Bewertung von Immobilien, sowohl für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als auch für selbst genutzte Immobilien. Unter „Nachhaltigkeit“ versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie unternehmerische Verantwortung, die sich auf die Bewertung eines Objekts auswirken bzw. auswirken können. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können.

Das Spektrum reicht von zentralen Umweltrisiken wie Überschwemmungen, Energieeffizienz und Klima bis hin zu Fragen der Gestaltung, der Ausstattung, der Erreichbarkeit, der Rechtsvorschriften, Verwaltung und steuerlicher Erwägungen und die aktuelle und historische Flächennutzung. Nachhaltigkeit wirkt sich auf den Wert eines Objekts aus, auch wenn dies nicht explizit im Bewertungsgutachten abgebildet wird.

Die Wertauswirkungen von Nachhaltigkeit auf die Bewertung reflektieren das Verständnis der Gutachter darüber, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat. Nachhaltigkeitskriterien oder ESG-Ratings beeinflussen zunehmend den Wert von Immobilienvermögen vor allem auf Basis der erzielbaren Mieten und auch der Kapitalisierungszinssätze, die die Risiken der Investition widerspiegeln. Diese Faktoren werden von den Gutachtern am Markt genau beobachtet und spiegeln sich in den Bewertungen wider.

Einige der Gutachter ziehen auch eigene Studien und Analysen heran, um Markttrends zu erkennen und zu verstehen, und für Vergleichsdaten zu den im jeweiligen Marktsegment erzielten Mieten und Preisen im jeweiligen Marktsegment, die auch im Kontext von Nachhaltigkeits- und Umweltaspekten die wichtigsten Inputfaktoren für die Bewertungen sind. Basierend auf dieser laufenden Beobachtung des Verhaltens der Marktteilnehmer durch die Gutachter und den ESG-spezifischen Informationen zu den einzelnen Objekten haben die Gutachter die Einschätzung des Marktmietniveaus, der Leerstandszeiten und der Kapitalisierungsraten entsprechend angepasst.

Eine erhöhte Bereitschaft Prämien für „grüne“ Gebäude einzupreisen sind sowohl auf der Mieterseite als auch auf der Investoreseite bereits ersichtlich. Obwohl diese Prämien derzeit noch relativ gering sind, wird erwartet, dass sich dieser Effekt in den kommenden Jahren deutlich verstärken wird, da „braune“ Gebäude höhere Abschläge auf Mieten und Preise erfahren werden.

Klimarisiken können je nach Entwicklung nicht nur die in den Bewertungen verwendeten Marktzinssätze oder Mieten verändern sondern auch dazu führen, dass künftige grüne Finanzierungen wie die begebenen Green Bonds nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verfügbar sind.

Aktuell nutzt die S IMMO mehrere Green Bonds zur Finanzierung und Refinanzierung von Projekten, die im Einklang mit ihrem Sustainable Bond Framework stehen. Dieses folgt den Green Bond und Social Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA) und erfordert die Verwendung der Erlöse ausschließlich in den Bereichen Green Buildings, Energieeffizienz, erneuerbare Energie und bezahlbarer Wohnraum. Zum aktuellen Zeitpunkt wurden alle finanzierten Projekte dem Bereich der Green-Building-zertifizierten Gebäude zugewiesen und entsprechend allokiert.

Es wurden bisher keine Klimarisiken identifiziert, die die Bildung von Rückstellungen oder Angabe von Eventualverbindlichkeiten erfordern. Auch aus den von S IMMO im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie gesetzten Reduktionszielen bei Treibhausgasemissionen sowie Energieverbräuchen ergeben sich derzeit keine konkreten bilanziellen Auswirkungen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass ESG-Maßnahmen und -Investitionen durchaus einen positiven Einfluss auf nachhaltige Mieten und möglicherweise geringere Betriebskosten sowie geringere nicht umlegbare Kosten haben. Kurzfristig wirkt sich dieser Effekt selten in diesem Ausmaß auf den Wert der jeweiligen Immobilie aus. Solche Investitionen wirken jedoch zukünftigen Mietsenkungen entgegen und verhindern, dass eine Immobilie aufgrund eines schlechten ESG-Ratings als „Stranded Asset“ in einem zunehmend sensiblen Markt nicht mehr nachgefragt wird.

Aktuell haben Klimarisiken somit keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group.

## 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 2023 wie auch im Geschäftsjahr 2022 von untergeordneter Bedeutung.

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

Werte in TEUR	2023	2022
<b>Anfangsbestand</b>	<b>198.500</b>	<b>474.311</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.5)	-1.025	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	10.300
Währungsänderungen	0	-68
Zugänge	47.963	99.681
Abgänge	-2.100	-30.343
Neubewertung	-20.792	-9.180
Umbuchungen	-79.586	-346.201
<b>Endbestand</b>	<b>142.960</b>	<b>198.500</b>

Die Veränderung des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2022 betraf in Bau befindliches Immobilienvermögen der S IMMO Gruppe. Die Zugänge betreffen vor allem Projektentwicklungen der Marke STOP SHOP in Kroatien und Serbien sowie Investitionen für myhive-Standorte in Österreich und Rumänien. Die Abgänge betrafen im Geschäftsjahr 2022 ein Bürogebäude in Österreich. Das Neubewertungsergebnis wird maßgeblich durch Projektentwicklungen der Marke myhive in Polen, Österreich und Rumänien, beeinflusst.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i. H. v. EUR -55,0 Mio. (2022: EUR -7,2 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i. H. v. EUR 139,4 Mio. (2022: EUR 356,9 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 Group liegen die Kapitalisierungszinssätze zwischen 6,5% und 8,85% (2022: 4,3% und 8,25%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 5,0% und 17,5% (2022: 2,0% und 6,0%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 9,3 Mio. und EUR 108,9 Mio. (2022: EUR 9,6 Mio. und EUR 110,1 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 6,3 Mio. und EUR 78,0 Mio. (2022: EUR 3,9 Mio. und EUR 78,3 Mio.).

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

Zum 31. Dezember 2023 befanden sich innerhalb des in Bau befindlichen Immobilienvermögens Nutzungsrechte i. H. v. EUR 4,9 Mio. (2022: EUR 0,0 Mio.). Zum 31. Dezember 2023 wurden keine Nutzungsrechte in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert (2022: 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 werden im Konzernabschluss 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. Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien erfolgt nach dem Neubewertungsmodell gemäß IAS 16. Sie sind mit ihren Neubewertungsbeträgen angesetzt, die den beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Neubewertung abzüglich nachfolgender kumulierter planmäßiger Abschreibungen und nachfolgender kumulierter Wertminderungsaufwendungen entsprechen. Wären die selbst genutzten Immobilien auf Anschaffungskostenbasis bewertet worden, wären die fortgeführten Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2023 EUR 97,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 104,3 Mio.).

Werte in TEUR	2023	2022
<b>Anfangsbestand beizulegender Zeitwert</b>	<b>230.600</b>	<b>0</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	230.600
Zugänge	261	0
Abgänge	-99	0
Abschreibungen	-13.441	0
Wertminderung/-aufholungen	-1.825	0
Neubewertung	13.005	0
Währungsänderungen	0	0
<b>Endbestand beizulegender Zeitwert</b>	<b>228.500</b>	<b>230.600</b>
<b>Anfangsbestand kumulierte Abschreibungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Abschreibungen	-13.441	0
Wertminderung/-aufholungen	-1.825	0
Währungsänderungen	0	0
<b>Endbestand kumulierte Abschreibungen</b>	<b>-15.266</b>	<b>0</b>

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien wurden von CBRE bzw. Cushman & Wakefield durchgeführt. Die selbst genutzten Immobilien werden wie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet (Details zur Bewertung siehe Kapitel 4.1). Für die selbst genutzten Immobilien der IMMOFINANZ Group liegen die vermietbaren Flächen zwischen 13.798 und 27.600 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2022: zwischen 13.798 und 27.646 m<sup>2</sup>), die Netto-Ist-Mieten pro m<sup>2</sup> pro Monat zwischen EUR 11,40 und EUR 24,70 (31. Dezember 2022: zwischen EUR 5,03 und EUR 23,64) und Kapitalisierungsraten zwischen 7,65% und 9,80% (31. Dezember 2022: zwischen 7,15% und 9,00%).

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 2023 EUR 1,1 Mio. (2022: EUR 1,2 Mio.). Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

## 4.4 Sonstige Sachanlagen

Im sonstigen Sachanlagevermögen befanden sich zum 31. Dezember 2023 Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR 0,5 Mio. (2022: EUR 0,9 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	31.12.2023	31.12.2022
Firmenwerte	19.312	19.530
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.235	886
<b>Summe</b>	<b>20.547</b>	<b>20.416</b>

#### 4.5.2 Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2023	2022
<b>Anfangsbestand der Anschaffungskosten</b>	<b>278.872</b>	<b>283.215</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-63.239	-4.337
Währungsänderungen	0	-6
<b>Endbestand der Anschaffungskosten</b>	<b>215.633</b>	<b>278.872</b>
<b>Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen</b>	<b>-259.342</b>	<b>-259.283</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	63.196	236
Währungsänderungen	-1	5
Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich	-174	-300
<b>Endbestand der kumulierten Abschreibungen</b>	<b>-196.321</b>	<b>-259.342</b>
<b>Buchwert zum Bilanzstichtag</b>	<b>19.312</b>	<b>19.530</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. Die IMMOFINANZ ermittelt den erzielbaren Betrag auf Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten und nicht auf der Basis von Nutzungswerten, wobei in aller Regel angenommen wird, dass auf den Immobilienmärkten Reinerträge über dem Marktniveau nicht nachhaltig erzielt werden können.

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 der Buchwerte der Firmenwerte nach Segmenten in Kapitel 3.6.

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 wären die latenten Steuerschulden 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 zum 31. Dezember 2023 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	21.263	17,53	17,73	7,50	2,37
	Max	21.263	17,53	17,73	7,50	2,37
	Gewichteter Durchschnitt	21.263	17,53	17,73	7,50	2,37
	Median	21.263	17,53	17,73	7,50	2,37
Tschechien	Min	4.247	9,56	9,32	6,60	0,00
	Max	19.033	15,35	16,15	7,15	8,57
	Gewichteter Durchschnitt	7.039	10,76	10,64	6,70	1,07
	Median	5.493	10,06	9,81	6,60	0,00
Slowakei	Min	6.366	9,54	11,59	7,50	0,00
	Max	6.809	10,55	12,68	7,50	0,00
	Gewichteter Durchschnitt	6.588	10,04	12,13	7,50	0,00
	Median	6.588	10,04	12,13	7,50	0,00
Ungarn	Min	6.833	10,98	10,98	8,00	0,00
	Max	38.923	16,66	13,79	8,60	21,25
	Gewichteter Durchschnitt	21.837	14,73	12,70	8,24	7,14
	Median	20.796	15,64	13,02	8,18	3,66
Rumänien	Min	10.515	10,39	11,82	8,25	0,17
	Max	62.800	23,48	22,87	9,75	22,67
	Gewichteter Durchschnitt	29.102	16,54	17,15	9,15	9,07
	Median	21.127	16,40	16,23	9,50	5,65

Für die firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der fortgeführten Geschäftsbereiche ergaben die Wertminderungstests zum 31. Dezember 2023 einen Wertminderungsbedarf i. H. v. EUR 0,2 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 0,3 Mio.).

Die Wertminderung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten“ 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 2023 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	31.12.2023	31.12.2022
Langfristiges Vermögen	60.563	61.469
davon Immobilienvermögen	60.500	61.300
Kurzfristiges Vermögen	3.396	4.639
davon liquide Mittel	1.608	0
Langfristige Verbindlichkeiten	36.067	36.705
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	30.759	31.338
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.364	3.860
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	800	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>25.528</b>	<b>25.543</b>
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	15.317	13.027
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>15.317</b>	<b>13.027</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mieterlöse	3.480	0
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	1.608	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>5.088</b>	<b>0</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-315</b>	<b>0</b>
davon Abschreibungen	-113	0
davon Zinserträge	13	0
davon Zinsaufwand	-1.602	0
davon Ertragsteuern	-793	0
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-189	0
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-126	0
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	-189	0
<b>Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>-189</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>-315</b>	<b>0</b>
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-315	0
<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 wurde die S IMMO ab diesem Zeitpunkt vom assoziierten Unternehmen zum vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Aufgrund der Wesentlichkeit dieser Transaktion für das Verständnis des Konzernabschlusses werden die relevanten Angaben aus dem Konzernabschluss 2022 angeführt.

Im Zuge der Übergangskonsolidierung stellte der bereits zuvor gehaltene Anteil an der S IMMO einen Teil der Anschaffungskosten der vollkonsolidierten Gesellschaft dar und war 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 bildete 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 war hier die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der S IMMO – nicht widerspricht.

Der Paketzuschlag wurde aus Vergleichstransaktionen (Anteilerwerbte 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 war 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 wurde, war dieser gemäß IFRS 13 in die Stufe 3 einzuordnen.

Der beizulegende Zeitwert für das Aktienpaket setzte 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 betrug 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 im Geschäftsjahr 2022 enthalten war. Im Segmentbericht wurde dies im Segment Österreich gezeigt.

Weiters wurde 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 enthielt den Ergebnisanteil aus der At-Equity-Bewertung der S IMMO. Dieser Ergebnisanteil beinhaltete 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 Geschäftsjahr 2021 erfassten Ergebnisanteil aufgrund von Plandaten und dem Ergebnisanteil, der sich ergeben hätte, wenn bereits 2021 Ist-Daten 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 2023 wurde eine Wertminderung i. H. v. EUR -5,5 Mio. auf eine Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst. Diese ist unter der Position „Sonstige Anpassungen“ in der nachfolgenden Tabelle enthalten.

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

Werte in TEUR	Summe 31.12.2023
Langfristiges Vermögen	50.921
davon Immobilienvermögen	50.500
Kurzfristiges Vermögen	26.193
Langfristige Verbindlichkeiten	7.637
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.245
<b>Eigenkapital</b>	<b>65.232</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	15.544
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	49.688
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	17.839
Sonstige Anpassungen	-5
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2023</b>	<b>17.834</b>
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2023	0
	<b>2023</b>
Mieterlöse	2.541
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	22.565
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>25.106</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>19.531</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	620
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	18.911
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	6.053
Sonstige Anpassungen	-5.526
<b>Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>527</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>19.531</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	620
davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	18.911
<b>Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ</b>	<b>6.053</b>
Sonstige Anpassungen	-5.526
<b>Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>527</b>
<b>Erhaltene Dividende</b>	<b>5.846</b>

Werte in TEUR	S IMMO	Sonstige	Summe
	31.12.2022	31.12.2022	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>
	<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>

## 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	31.12.2023	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2022	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mietforderungen	58.966	58.966	0	0	44.486	43.626	222	638
Übrige	21.926	21.926	0	0	28.738	28.738	0	0
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>80.892</b>	<b>80.892</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73.224</b>	<b>72.364</b>	<b>222</b>	<b>638</b>
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	2	2	0	0
<b>Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Liquide Mittel gesperrt	39.289	18.965	18.867	1.457	52.507	26.638	25.223	646
Finanzierungen	3.932	0	0	3.932	4.404	6	27	4.371
Hausverwaltung	12.353	12.082	266	5	8.723	8.354	328	41
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	12.100	12.100	0	0	6.069	6.069	0	0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	18.361	18.361	0	0	12.966	12.966	0	0
Übrige	52.943	46.573	1.489	4.881	29.514	25.960	3.219	335
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>138.978</b>	<b>108.081</b>	<b>20.622</b>	<b>10.275</b>	<b>114.183</b>	<b>79.993</b>	<b>28.797</b>	<b>5.393</b>
Finanzamt	13.812	13.812	0	0	21.082	21.081	1	0
<b>Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen</b>	<b>13.812</b>	<b>13.812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.082</b>	<b>21.081</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Summe</b>	<b>233.682</b>	<b>202.785</b>	<b>20.622</b>	<b>10.275</b>	<b>208.491</b>	<b>173.440</b>	<b>29.020</b>	<b>6.031</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.

Wertberichtigungen (bzw. Wertaufholungen) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie von sonstigen Forderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Posten „Forderungsabschreibungen aus Asset Management“, die in den Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen enthalten sind (siehe 5.1.3) bzw. in den übrigen Aufwendungen, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (siehe 5.6) enthalten sind, erfasst.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Wertberichtigungen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen i. H. v. EUR -0,1 Mio. (2022: EUR -17,3 Mio.) erfasst. 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 Derivate und sonstige Wertpapiere und setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Sonstige Wertpapiere	16.785	15.335
Derivative Finanzinstrumente	147.585	235.983
<b>Summe</b>	<b>164.371</b>	<b>251.318</b>

Die sonstigen Wertpapiere bestehen aus Unternehmensbeteiligungen. Davon sind Unternehmensbeteiligungen i. H. v. EUR 8,1 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 7,6 Mio.) als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und EUR 8,7 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 7,3 Mio.) als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert. Die zum 31. Dezember 2022 ausgewiesene Wandelschuldverschreibung i. H. v. EUR 0,4 Mio. war erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und wurde im Geschäftsjahr 2023 gewandelt.

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 2023 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	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	6.620	481.344	1.906	563.163
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	24.506	50.475	23.008	77.157
<b>Summe</b>	<b>31.126</b>	<b>531.819</b>	<b>24.914</b>	<b>640.320</b>
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	18.225	40.016	14.048	28.491
<b>Summe</b>	<b>18.225</b>	<b>40.016</b>	<b>14.048</b>	<b>28.491</b>
Steuerliche Verlustvorträge	283.425	0	227.925	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	149.918	0	143.228
<b>Aktive/passive latente Steuern</b>	<b>332.776</b>	<b>721.753</b>	<b>266.887</b>	<b>812.039</b>
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-326.146	-326.146	-264.376	-264.376
<b>Saldierte aktive und passive latente Steuern</b>	<b>6.630</b>	<b>395.607</b>	<b>2.511</b>	<b>547.663</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 1.980,9 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 3.066,1 Mio.) keine latenten Steuerschulden erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktive latente Steuern gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bestehen, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich annahmegemäß fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorträgen umkehren.

Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre 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.

Die Realisierung aktiver latenter Steuern von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder in der Vorperiode Verluste erlitten haben, i. H. v. EUR 6,6 Mio. (2022: EUR 2,6 Mio.) hängt von zukünftig zu versteuernden Gewinnen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Verlustvorträge, für die in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Verlustvorträge, soweit unten nicht als Verfall angegeben, sind im wesentlichen unbeschränkt vortragsfähig. Für abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen i. H. v. EUR 114,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 114,8 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Land	Steuersatz	Nicht angesetzte Verlustvorträge 31.12.2023	davon Verfall in den nächsten 1–5 Jahren	Nicht angesetzte Verlustvorträge 31.12.2022
Österreich	23,00%	1.735.081	0	2.146.903
Deutschland (Körperschaftsteuer)	15,83%	362.938	0	345.278
Deutschland (Gewerbsteuer)	14,35%–16,625%	374.808	0	361.581
Polen	9,00%–19,00%	14.789	10.248	29.626
Rumänien	16,00%	39.878	97	28.133
Slowakei	21,00%	3.500	3.500	2.905
Tschechien	21,00%	7.116	7.116	0
Ungarn	9,00%	35.900	20.966	30.365
Kroatien	10,00%–18,00%	29	29	1.196
Serbien	15,00%	86	86	34
Bulgarien	10,00%	19.843	19.843	13.907
Niederlande	19,00%–25,80%	1.610	1.610	6.552
<b>Summe</b>		<b>2.595.578</b>	<b>63.495</b>	<b>2.966.480</b>

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.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern der IMMOFINANZ Group stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2023	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2022
Deutschland <sup>1</sup>	15,83%-32,45%	15,83%-32,45%
Österreich	23,00%	24,00%
Polen <sup>2</sup>	9,00%/19,00%	9,00%/19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Slowakei	21,00%	21,00%
Tschechien	21,00%	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).

### Internationale Mindestbesteuerung – Säule-2-Modell

Im Dezember 2022 wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14. Dezember 2022) beschlossen. Die EU-Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umzusetzen. In den meisten EU-Mitgliedstaaten wurde die EU-Richtlinie im Jahr 2023 mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 in nationales Recht umgesetzt.

Aufgrund der Übernahme der IMMOFINANZ AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die IMMOFINANZ AG sowie die Konzerngesellschaften der IMMOFINANZ den Bestimmungen der EU-Richtlinie bzw. den lokalen Mindestbesteuerungsgesetzen. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der IMMOFINANZ AG sowie der Konzerngesellschaften der IMMOFINANZ.

Die IMMOFINANZ AG qualifiziert jedoch als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft, da ihre Anteile zu mehr als 20% von gruppenfremden Personen gehalten werden. Demnach unterliegt die IMMOFINANZ AG in Bezug auf von ihr beherrschte, niedrigbesteuerte Geschäftseinheiten den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsreformgesetzes und hat daher eine etwaige Mindeststeuer in Österreich zu entrichten.

In allen wesentlichen Ländern (ausgenommen Polen), in denen die IMMOFINANZ Gruppe tätig ist, wurden, entsprechend der mit Ende 2022 in Kraft getretenen EU-Richtlinie, nationale Steuergesetze zur Mindestbesteuerung implementiert, wobei diese Länder die Einführung einer nationalen Ergänzungssteuer vorgenommen haben und diese ab 1.1.2024 zur Anwendung kommt. Es ist zu erwarten, dass Ergänzungssteuern für Konzerngesellschaften der IMMOFINANZ in Ungarn (9%), Zypern (12,5%), Kroatien (10% bzw. 18%), Polen (9% bzw. 19%) und Bulgarien (10%) erhoben werden, da in diesen Ländern die derzeit geltenden Nominalsteuersätze unter 15% liegen. Es ist außerdem zu erwarten, dass letztendlich in allen Ländern eine nationale Ergänzungssteuer eingeführt wird.

Die IMMOFINANZ AG kann nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von anderen Geschäftseinheiten einen Ausgleich für die von ihr entrichtete Mindeststeuer fordern. Es wurde jedoch noch keine Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen.

Die quantitativen Auswirkungen aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes werden derzeit noch evaluiert. Aufgrund der Komplexität der Ermittlung und der Tatsache, dass die erforderlichen Berichtsprozesse erst aufgebaut werden müssen, können die Auswirkungen derzeit noch nicht verlässlich geschätzt werden.

Im Geschäftsjahr wurde die vom IASB im Mai 2023 veröffentlichte vorübergehende Ausnahme von den Rechnungslegungsvorschriften für latente Steuern in IAS 12 angewendet. Dementsprechend werden keine latenten Steuern, die aus der Anwendung der Mindestbesteuerungsgesetze entstehen, angesetzt. Mangels Anwendung per 31.12.2023 fielen auch keine laufenden Steuern aus der Mindestbesteuerung an.

## 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 31.12.2023	Buchwert zum 31.12.2022
Immobilienvermögen	255.872	510.406
Sonstige Sachanlagen	2.705	18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	93
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	6.021
Liquide Mittel	0	31.946
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>258.577</b>	<b>548.484</b>
Finanzverbindlichkeiten	14.786	77.839
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	856	892
Rückstellungen	0	552
Latente Steuerschulden	10.293	47.963
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>25.935</b>	<b>127.246</b>

Von den zum 31. Dezember 2022 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2023 von der S IMMO alle Gewerbe- und Wohnimmobilien i. H. v. EUR 501,0 Mio. veräußert. Der Veräußerungsplan bei einem Bürogebäude in Rumänien, das zum 31. Dezember 2022 zur Veräußerung gehalten klassifiziert war, hat sich geändert und wurde daher in das Immobilienvermögen zurückgegliedert.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei tschechische Gesellschaften mit jeweils einer Hotelimmobilie, drei Einzelhandelsliegenschaften und ein Bürogebäude in Österreich, zwei Einzelhandels-, drei Wohn- und zwei Büroobjekte in Deutschland sowie ein Bürogebäude und zwei Grundstücke in Rumänien in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert.

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	31.12.2023	31.12.2022
Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten	4.485	4.663
Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten	356	300
<b>Summe</b>	<b>4.841</b>	<b>4.963</b>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Wertminderungen i. H. v. EUR 0,2 Mio. (2022: EUR 2,0 Mio.) von Immobilienwerten vorgenommen.

## 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 2023 waren liquide Mittel i. H. v. EUR 697,1 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 652,8 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus sind in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (liquide Mittel gesperrt, siehe 4.7). In den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten waren zum 31. Dezember 2023 keine (31. Dezember 2022: EUR 31,9 Mio.) liquiden Mittel enthalten.

## 4.13 Eigenkapital

Das Grundkapital betrug zum 31. Dezember 2023 insgesamt EUR 138,7 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 138,7 Mio.) und ist in 138.669.711 (31. Dezember 2022: 138.669.711) 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:

In Stück	2023	2022
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>138.669.711</b>	<b>123.293.795</b>
Begebung von Aktien	0	15.375.916
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>138.669.711</b>	<b>138.669.711</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.

### Wandelschuldverschreibung und bedingtes Kapital

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.

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 618.092.498,00, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 69.334.855 auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 69.334.855,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen,

die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 69.334.855,00 durch Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuer auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 3. Mai 2023 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

#### **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 2023 betrug der Bestand an eigenen Aktien 695.585 Stück (31. Dezember 2022: 695.585 Stück).

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

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

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

Die Ermächtigungen zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

#### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 169 AktG bis 21. Juli 2028, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 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 13.866.971,00, 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	31.12.2023	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2022	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.296.541	235.076	2.025.244	1.036.221	2.766.246	301.312	1.724.963	739.971
davon besichert	3.296.354	234.889	2.025.244	1.036.221	2.766.128	301.194	1.724.963	739.971
davon nicht besichert	187	187	0	0	118	118	0	0
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	820.539	120.810	573.189	126.540	922.825	208.684	530.090	184.051
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	166.451	76.872	40.571	49.008	478.399	9.841	84.281	384.277
<b>Summe</b>	<b>4.283.531</b>	<b>432.758</b>	<b>2.639.004</b>	<b>1.211.769</b>	<b>4.167.470</b>	<b>519.837</b>	<b>2.339.334</b>	<b>1.308.299</b>

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen stellen festverzinsliche, unbesicherte nicht nachrangige Verbindlichkeiten dar. Sie beinhalten eine von der IMMOFINANZ AG begebene Anleihe mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 237,8 Mio. (31. Dezember 2022: zwei Anleihen, Nominale EUR 424,9 Mio.) sowie neun Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 620,6 Mio. (31. Dezember 2022: acht Anleihen, Nominale: EUR 545,6 Mio.). 2022 kam es zu einem Rückgang bei den von der IMMOFINANZ AG begebenen Anleihen, der auf das Kontrollwechselereignis infolge des mehrheitlichen Anteilserwerbs durch die CPI Property Group zurückzuführen war. 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 31.12.2023 in TEUR	Kupon	Fälligkeit
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
AT0000A2UVR4	S IMMO AG	25.059	1,250%	11.01.2027
AT0000A1DWK5	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
AT0000A35Y85	S IMMO AG	75.000	5,500%	12.07.2028
AT0000A2AE8	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 29,4 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 337,4 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen i. H. v. EUR 75,2 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 81,4 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 61,9 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 59,6 Mio.). Zum Bilanzstichtag sind wie zum 31. Dezember 2022 keine Leasingverbindlichkeiten in zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 2023 EUR 4,7 Mio. (2022: EUR 6,9 Mio.).

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2023	Währung	Verzinsung	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
		Fix/variabel		Begebungswährung in Tsd.	TEUR	TEUR
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	Variabel	2,96%	3.315.983	3.315.983	3.296.541
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	Fix	2,47%	858.397	858.397	820.539
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						166.451
Gesamtsumme						4.283.531

31.12.2022	Währung	Verzinsung	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
		Fix/variabel		Begebungswährung in Tsd.	TEUR	TEUR
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	Variabel	3,69%	2.770.357	2.770.357	2.766.246
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	Fix	2,27%	970.497	970.497	922.825
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						478.399
Gesamtsumme						4.167.470

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 gab es einen Covenant Breach, weshalb eine Kreditverbindlichkeit i. H. v. EUR 6,7 Mio. von den langfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert wurde. Des Weiteren kam es im Geschäftsjahr 2023 bei einer Gesellschaft zur Unterschreitung einer gesetzlich definierten Eigenkapitalquote, die Banken in der Slowakei zur vorzeitigen Fälligestellung von Krediten berechtigen. Aus diesem Grund wurde ein Betrag i. H. v. EUR 90,3 Mio. von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Im Vorjahr gab es keine Covenant Breaches.

## 4.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2023	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2022	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>93.122</b>	<b>91.779</b>	<b>1.335</b>	<b>8</b>	<b>75.029</b>	<b>73.438</b>	<b>1.368</b>	<b>223</b>
Derivative Finanzinstrumente	25.600	0	19.354	6.246	0	0	0	0
Hausverwaltung	4.133	4.133	0	0	3.416	3.416	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	214	214	0	0
Kautionen und erhaltene Garantien	53.950	12.380	38.326	3.244	40.730	6.085	29.699	4.946
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	739	739	0	0	28.142	28.142	0	0
Ausbau und Renovierungen	340	330	10	0	2.755	2.564	191	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	16.876	1.566	15.310	0	1.820	1.820	0	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	149	21	128	0	149	21	128	0
Übrige	36.280	29.874	4.430	1.976	13.423	12.040	103	1.280
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>138.067</b>	<b>49.043</b>	<b>77.558</b>	<b>11.466</b>	<b>90.649</b>	<b>54.302</b>	<b>30.121</b>	<b>6.226</b>
Finanzamt	11.423	11.423	0	0	23.085	23.085	0	0
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	42.738	40.757	630	1.351	66.351	65.102	70	1.179
Sonstige vertragliche Verbindlichkeiten	4.601	4.601	0	0	1.499	1.155	344	0
<b>Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>58.762</b>	<b>56.781</b>	<b>630</b>	<b>1.351</b>	<b>90.935</b>	<b>89.342</b>	<b>414</b>	<b>1.179</b>
<b>Summe</b>	<b>289.951</b>	<b>197.603</b>	<b>79.523</b>	<b>12.825</b>	<b>256.613</b>	<b>217.082</b>	<b>31.903</b>	<b>7.628</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.

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt:

Werte in TEUR	2023
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>32.155</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.5)	-3.871
Währungsumrechnung	-1
Zugänge	24.125
Auflösung	-2.648
Verbrauch	-7.397
Aufzinsung	269
Umbuchungen	-343
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>42.289</b>
davon kurzfristig	11.245
davon langfristig	31.044

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i. H. v. EUR 28,7 Mio. (2022: EUR 19,0 Mio.), Rückstellungen für Fertigstellungs- und Gewährleistungen nach der Übergabe der Immobilien im Kernland Deutschland i. H. v. EUR 6,2 Mio. (2022: EUR 7,9 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).

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. Aufgrund einer aktuellen, jedoch noch nicht rechtskräftigen Gerichtsentscheidung wurde die Rückstellung für diesen Sachverhalt um EUR 10,5 Mio. auf EUR 26,4 Mio. erhöht.

Der Verbrauch von Rückstellungen im Geschäftsjahr steht vor allem im Zusammenhang mit Fertigstellungen und Gewährleistungsansprüchen. 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.

Für Mitarbeiter der S IMMO sind Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen i. H. v. EUR 0,5 Mio. (2022: EUR 0,7 Mio.) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld i. H. v. EUR 0,5 Mio. (2022: EUR 0,4 Mio.) enthalten. Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurde ein Rechnungszinssatz von 2,95% bis 3,03% (2022: 3,07% bis 3,10%), erwartete Bezugssteigerungen von 2,6% (2022: 2,6%) sowie ein pauschaler Fluktuationsabschlag zwischen 0% und 26,0% (2022: 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 Monatsbezüge.

# 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	2023	2022
Büro	244.338	132.483
Einzelhandel	241.518	156.139
Sonstige	28.115	257
davon Hotel	7.366	0
davon Wohnimmobilien	19.915	0
davon andere	834	257
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	19.630	11.291
<b>Summe</b>	<b>533.601</b>	<b>300.170</b>

Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Mieterlöse sind überwiegend auf die Vollkonsolidierung der S IMMO sowie auf Ankäufe von Einzelhandelsimmobilien zurückzuführen. Die S IMMO trug im Geschäftsjahr 2023 EUR 200,9 Mio. zu den Mieterlösen bei, davon entfielen auf die Assetklasse Büro EUR 123,4 Mio., EUR 41,9 Mio. auf Einzelhandel, EUR 27,5 Mio. auf Sonstige und EUR 8,3 Mio. auf Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten.

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 18,2 Mio. (2022: EUR 17,8 Mio.) und sind in den Mieterlösen der Assetklasse Einzelhandel enthalten. Von Mietern im Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen (Pönalen) betragen EUR 4,6 Mio. (2022: EUR 1,5 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 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2023	2022
Bis 1 Jahr	498.661	338.262
Zwischen 1 und 5 Jahren	1.172.767	741.185
Über 5 Jahre	485.047	301.986
<b>Gesamt</b>	<b>2.156.475</b>	<b>1.381.433</b>

Die zukünftigen Mieterlöse sind um Mietverträge, die zum Bilanzstichtag einer Veräußerungsgruppe bzw. einem 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 2023 betragen die Mieterlöse aus Grundsteuer sowie Gebäudeversicherung EUR 19,6 Mio. (2022: EUR 11,3 Mio.) und die Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen EUR 3,5 Mio. (2022: EUR 3,8 Mio.).

### 5.1.2 Weiterverrechnete Betriebskosten und Betriebskostenaufwendungen

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 2023 EUR 190,6 Mio. (2022: EUR 118,6 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 -225,9 Mio. (2022: EUR -126,6 Mio.) an Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden, sowie Aufwendungen aus Leerstand i. H. v. EUR -7,5 Mio. (2022: EUR -9,4 Mio.).

### 5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	2023	2022
Provisionsaufwendungen	-2.499	-372
Instandhaltungsaufwendungen	-27.961	-21.826
Hauseigentümergebetriebskosten	-17.221	-14.709
Immobilienmarketing	-2.719	-6.382
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.7)	-9.706	-4.977
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-4.276	-3.924
Ausbaukosten	-1.661	-3.770
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-6.279	-2.406
Sonstiger Aufwand	-3.074	-1.751
<b>Summe</b>	<b>-75.396</b>	<b>-60.117</b>

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen zum einen auf außerordentliche, dringende Maßnahmen bei einigen Büroobjekten sowie reguläre Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen.

Zugeständnisse an Mieter, die rückwirkend erteilt werden, werden bilanziell als Forderungsabschreibungen berücksichtigt. Der Anstieg der Forderungsabschreibungen ist auf die schwierige finanzielle Situation der Mieter im Gastrobereich in Polen zurückzuführen.

Mietzugeständnisse, die für künftige Perioden erteilt werden, 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 2023 Aufwandszuschüsse der öffentlichen Hand i. H. v. EUR 1,0 Mio. (2022: EUR 0,0 Mio.).

## 5.2 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

Werte in TEUR	2023	2022
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	70.023	0
Aufwände aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-52.745	0
Abschreibung und Wertminderung von selbst genutzten Hotelimmobilien	-15.266	0
<b>Summe</b>	<b>2.012</b>	<b>0</b>

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels der im Geschäftsjahr 2022 erworbenen S IMMO Gruppe.

### 5.3 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	2023	2022
Büro	49.062	62.056
Einzelhandel	570	5.301
Sonstige	302.442	2.897
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>352.074</b>	<b>70.254</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-352.074	-70.254
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung (siehe 2.5)</b>	<b>-35.219</b>	<b>5.443</b>
Verkaufsprovisionen	-1.288	-1.114
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.7)	-728	-474
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-1.006	-561
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Forderungen aus Immobilienverkäufen	7.000	-12.945
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-682	-176
Sonstige Aufwendungen	-2.389	-899
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>907</b>	<b>-16.169</b>
<b>Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.8)</b>	<b>-4.015</b>	<b>15.349</b>
<b>Summe</b>	<b>-38.327</b>	<b>4.623</b>

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen zeigen die Einnahmen aus Asset Deals von IAS-40- und IFRS-5-Immobilien. Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen grundsätzlich Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber. Die Differenzen zwischen den Buchwerten des letzten Abschlusstichtags und dem letzten Quartal vor dem Verkauf werden im Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien bzw. von in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst, die Differenzen zwischen den Buchwerten des letzten Quartals und dem Verkaufserlös in den Neubewertungen von verkauftem (und zur Veräußerung gehaltenem) Immobilienvermögen. Da der Immobilienhandel nicht Teil der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group ist, stellen die Erlöse aus Immobilienverkäufen keine Erlöse im Sinne von IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden), sondern Erlöse aus dem Verkauf von IAS-40- bzw. IFRS-5-Immobilien dar. Von den im Geschäftsjahr 2023 erfassten Erlösen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 352,1 Mio. floss bereits eine Teilzahlung im Geschäftsjahr 2022. Zum 31. Dezember 2023 bestanden offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 12,1 Mio. (siehe 4.7.). Die zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen offenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 6,1 Mio. sind im Geschäftsjahr 2023 eingegangen.

Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften stehen.

Der Ertrag aus abgeschriebenen Forderungen i. H. v. EUR 7,0 Mio. betrifft die Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Russland-Portfolios im Jahr 2017, die in der ersten Jahreshälfte 2022 beglichen werden sollte. Aufgrund des Kriegs in der Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation sowie deren Auswirkungen – insbesondere der in Russland auferlegten Zahlungsbeschränkungen – war die Forderung aus Sicht des Managements voraussichtlich uneinbringlich und wurde daher im Geschäftsjahr 2022 i. H. v. EUR 12,9 Mio. vollständig wertberichtigt. Im 1. Quartal 2024 erfolgte ein Zahlungseingang i. H. v. EUR 7,0 Mio.

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.

## 5.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	2023	2022
<b>Verkaufserlös aus Immobilienvorräten</b>	<b>0</b>	<b>580</b>
<b>Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte</b>	<b>0</b>	<b>-512</b>
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	0	50
Wertminderung von Immobilienvorräten	-180	-2.012
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	0	-1.014
Hauseigentümergebühren Immobilienvorräte	0	-49
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.788	-3.914
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>	<b>-1.968</b>	<b>-6.939</b>
<b>Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-2.831</b>	<b>-3.261</b>
<b>Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.8)</b>	<b>-20.792</b>	<b>-10.552</b>
<b>Summe</b>	<b>-25.591</b>	<b>-20.684</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.

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 Verkaufserlöse aus Immobilienvorräten setzten sich in Bezug auf den Erlösrealisierungszeitpunkt wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2023	2022
Zeitpunktbezogene Verkaufserlöse	0	580
<b>Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>580</b>

Die Verteilung der Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten auf die regionalen Kernmärkte der IMMOFINANZ Group ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

In den Wertminderungen von Immobilienvorräten i. H. v. EUR 2,0 Mio. im Geschäftsjahr 2022 war im Wesentlichen die Abwertung von rückabgewickelten Wohnimmobilien in Deutschland auf den Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten erfasst. Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i. H. v. EUR 1,0 Mio. (2022: EUR 1,9 Mio.) enthalten.

## 5.5 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2023	2022
Weiterverrechnungen	460	188
Versicherungsvergütungen	670	1.461
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	3.792	946
Rückvergütung für Pönalen	397	183
Übrige	2.534	7.599
<b>Summe</b>	<b>7.853</b>	<b>10.377</b>

Der Anteil der S IMMO an den sonstigen betrieblichen Erträgen im Geschäftsjahr 2023 beträgt EUR 3,3 Mio. In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen des Geschäftsjahres 2022 sind 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 enthalten.

## 5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2023	2022
Verwaltungsaufwendungen	-5.657	-2.983
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-13.924	-19.360
Pönalen	-917	-155
Steuern und Gebühren	-4.517	-2.495
Werbung	-3.113	-3.689
EDV- und Kommunikationsaufwand	-4.370	-2.771
Gutachten	-1.022	-614
Personalaufwand (siehe 5.7)	-23.469	-25.967
Sonstige Abschreibungen	-4.335	-2.128
Übrige	-18.043	-5.916
<b>Summe</b>	<b>-79.367</b>	<b>-66.078</b>

Die Vollkonsolidierung der S IMMO trug im Geschäftsjahr 2023 EUR 35,3 Mio. zu den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei.

Der 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 5,9 Mio. (2022: EUR 3,0 Mio.) auf Verwaltungsgebühren an die CPI Property Group.

Der Rückgang für Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen ist insbesondere auf den Wegfall von im Geschäftsjahr 2022 erfassten Aufwendungen für ein konzernweites Digitalisierungsprojekt und Aufwendungen im Zusammenhang mit Übernahmeangeboten der CPI Property Group und der S IMMO zurückzuführen.

In der Zeile „Übrige“ sind aufgrund einer aktuellen, jedoch noch nicht rechtskräftigen Gerichtsentscheidung Aufwendungen i. H. v. EUR 10,5 Mio. für die Anpassung der Rückstellung in Zusammenhang mit einem Restitutionsverfahren in Bezug auf ein Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, enthalten (siehe auch 4.16).

In den Sonstigen Abschreibungen sind Abschreibungen von Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 für Sachanlagevermögen i. H. v. EUR 0,5 Mio. (2022: EUR 0,6 Mio.) enthalten.

Im Geschäftsjahr 2023 sind den Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und für Leasinggegenstände von geringem Wert EUR 0,2 Mio. (2022: 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 12,6 enthalten.

## 5.7 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiter der IMMOFINANZ Group betragen EUR 34,9 Mio. (2022: EUR 33,3 Mio.)

Der Anstieg im Personalaufwand infolge der Erstkonsolidierung der S IMMO wurde durch das Outsourcing diverser Leistungen an die Servicegesellschaften der CPI Property Group und den Wegfall von im Geschäftsjahr 2022 erfassten Einmalzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Mag. Dietmar Reindl und Mag. Stefan Schönauer aus dem Vorstand am 8. Juni 2022 größtenteils kompensiert.

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,2 Mio. (2022: EUR 0,1 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 0,5 Mio. (2022: EUR 6,9 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 3,4 Mio. (2022: EUR 5,2 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	2023	2022
Ergebnis aus Asset Management	9.706	4.977
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	728	474
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	1.004	1.890
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.469	25.967
<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>34.907</b>	<b>33.308</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 250 Mitarbeiter (2022: 301 Mitarbeiter). In den durchschnittlichen Mitarbeiterständen sind keine karenzierten Mitarbeiter enthalten. Da aufgrund der Vollkonsolidierung der S IMMO zum Jahresletzen des Geschäftsjahres 2022 keine Personalaufwendungen der S IMMO in den Vorjahreszahlen enthalten sind, sind in der Vorjahresangabe des Mitarbeiterstands keine Mitarbeiter der S IMMO berücksichtigt.

Die S IMMO beschäftigte im Jahresdurchschnitt 100 Personen (2022: 136 Personen) exkl. der Mitarbeiter des Hotelbetriebs und 611 Personen (2022: 583 Personen) inkl. der Mitarbeiter des Hotelbetriebs.

## 5.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte setzt sich zusammen aus der Bewertung von EUR -352,0 Mio. (2022: EUR -110,5 Mio.), und Firmenwertabschreibungen i. H. v. EUR -0,2 Mio. (2022: EUR -0,3 Mio.). Im Geschäftsjahr 2022 war weiters der negative Unterschiedsbetrag aus dem Erwerb der Anteile an der S IMMO AG i. H. v. EUR 214,6 Mio. (siehe 2.3) enthalten.

Im Bewertungsergebnis der Bestandsimmobilien ist eine Neubewertung des dazugehörigen Nutzungsrechts gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR 0,2 Mio. (2022: EUR -1,4 Mio.) enthalten.

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

Werte in TEUR	2023			2022		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	235.727	-587.761	-352.034	91.218	-201.717	-110.499
In Bau befindliches Immobilienvermögen	1.380	-22.172	-20.793	6.125	-16.677	-10.552
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	170	-4.185	-4.015	15.762	-413	15.349
<b>Summe</b>	<b>237.277</b>	<b>-614.118</b>	<b>-376.841</b>	<b>113.105</b>	<b>-218.807</b>	<b>-105.702</b>

Die Aufwertungen des Immobilienvermögens resultieren zu EUR 117,7 Mio. aus anschaffungskostenmindernd berücksichtigten Kaufpreisanpassungen im Zuge des Erwerbs von Immobilienbesitzgesellschaften (siehe 2.3), der Rest entfällt im Wesentlichen auf Aufwertungen von Immobilien der Assetklasse Einzelhandel.

Für Details zu dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen siehe 5.4 und für verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen 5.

## 5.9 Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2023
Anteil am Periodenergebnis	-189	6.053	5.864
Sonstige Anpassung	0	-5.526	-5.526
<b>Summe</b>	<b>-189</b>	<b>527</b>	<b>338</b>

In der sonstigen Anpassung ist eine Wertminderung i. H. v. EUR -5,5 Mio. enthalten.

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2022
Anteil am Periodenergebnis	0	26.899	26.899
Sonstige Anpassung	0	-191.653	-191.653
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnungsrücklage in den Gewinn oder Verlust	0	1.925	1.925
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	0	10.947	10.947
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>-151.882</b>	<b>-151.882</b>

Im Geschäftsjahr 2022 war 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 Wertanpassungen 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 ergab 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.

Für zusammengefasste Finanzinformationen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 4.6.

## 5.10 Finanzergebnis

Werte in TEUR	2023	2022
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-178.152	-70.334
Für derivative Finanzinstrumente	-31.868	-7.430
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-210.020</b>	<b>-77.764</b>
Für finanzielle Forderungen AC	12.036	1.669
Für finanzielle Forderungen FVPL	30	0
Für derivative Finanzinstrumente	79.921	3.891
<b>Summe Finanzierungsertrag</b>	<b>91.987</b>	<b>5.560</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>-8.845</b>	<b>2.333</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-1.901	-6.331
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-118.980	156.263
Ausschüttungen	1.316	798
Forderungszu- und -abschreibungen	76	-64
Negativzinsen auf liquide Mittel	-30	-1.530
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-119.519</b>	<b>149.136</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.9)</b>	<b>338</b>	<b>-151.882</b>
<b>Summe</b>	<b>-246.059</b>	<b>-72.617</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 -2,3 Mio. (2022: EUR -1,9 Mio.) enthalten. Im Geschäftsjahr 2022 war in dieser Position weiters ein Ergebnis i. H. v. EUR -0,8 Mio. enthalten, das aus der Modifikation von Finanzinstrumenten resultierte. Dieser Ergebniseffekt ist gemäß IFRS 9 zum Zeitpunkt der Modifikation zu zeigen EUR -98,8 Mio des Finanzierungsaufwands entfallen auf die S IMMO.

Im Finanzierungsertrag sind EUR 49,8 Mio., die aus der S IMMO resultieren, enthalten.

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2022 stellte 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 2,0 Mio. (2022: EUR 1,9 Mio.) sowie Währungskursverluste i. H. v. EUR -4,1 Mio. (2022: EUR -1,4 Mio.) aus IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten erfasst.

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

Werte in TEUR	2023	2022
Bewertungsergebnis aus Immobilienfondsanteilen	0	-1.154
Bewertungsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-119.244	156.734
Bewertungsergebnis aus Unternehmensanteilen	0	705
Sonstiges	264	-22
<b>Summe</b>	<b>-118.980</b>	<b>156.263</b>

Zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Finanzinstrumenten siehe 7.1.2.

## 5.11 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	2023	2022
<b>Laufende Ertragsteuern</b>	<b>-57.190</b>	<b>-21.713</b>
davon aus aktueller Periode	-57.936	-21.886
davon aus vergangenen Perioden	746	173
<b>Latente Ertragsteuern</b>	<b>140.877</b>	<b>-22.016</b>
davon aus aktueller Periode	146.856	-25.868
davon aus Steuersatzänderungen	2.271	3.180
<b>Summe</b>	<b>83.687</b>	<b>-43.729</b>

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

Werte in TEUR	2023		2022	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-313.148</b>		<b>185.698</b>	
<b>Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 24% (Vorjahr: 25%)</b>	<b>75.156</b>	<b>24,0%</b>	<b>-46.425</b>	<b>25,0%</b>
Auswirkung abweichender Steuersätze	-12.008	-3,8%	-17.398	9,4%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	-4.665	-1,5%	3.132	-1,7%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	-32	0,0%	54.916	-29,6%
Veränderungen aus Wertberichtigungen sowie nicht aktivierte Verlustvorräte	91.488	29,2%	-7.114	3,8%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-23.044	-7,4%	-8.799	4,7%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	-15.497	-4,9%	1.883	-1,0%
Aperiodische Effekte	-15	0,0%	-221	0,1%
Auswirkungen latenter Steuern auf Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen sowie Effekte aus Konsolidierungsmaßnahmen	-20.909	-6,7%	-29.910	16,1%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-6.787	-2,2%	6.207	-3,3%
<b>Effektivsteuerbelastung</b>	<b>83.687</b>	<b>26,7%</b>	<b>-43.729</b>	<b>23,5%</b>

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 24% 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 zusammen.

Im Geschäftsjahr 2004/05 schlossen sich die österreichischen Unternehmen der IMMOFINANZ zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammen. Als Gruppenträger fungiert die IMMOFINANZ AG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung, die im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Die Gruppenmitglieder haben im Fall eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger i. H. v. 24% 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 zu Zwecken 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 den Gruppenträger. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an das Gruppenmitglied unterbleibt.

Seit dem Geschäftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Als Gruppenträger 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 Gruppenträger 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 bestand bislang ebenso eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträger. Diese wurde im Geschäftsjahr 2023 in die Unternehmensgruppe der IMMOFINANZ integriert. Gemäß der im Geschäftsjahr 2023 zwischen der IMMOFINANZ AG und den Gesellschaften der S IMMO abgeschlossenen Steuerumlagevereinbarung bildet die S IMMO AG mit ihren Tochtergesellschaften hinsichtlich der Steuerumlage einen eigenen Verrechnungskreis. Die S IMMO AG hat im Fall eines positiven Ergebnisses des Steuerumlagenverrechnungskreises eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger i. H. v. 20% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Die Gruppenmitglieder der S IMMO haben im Fall eines eigenen positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die S IMMO AG i. H. v. 24% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Fall von Verlusten des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. der S IMMO Gruppenmitglieder wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. desselben Gruppenmitglieds der S IMMO zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt insofern eine Zahlung der S IMMO AG an den Gruppenträger bzw. des Gruppenmitglieds der S IMMO an die S IMMO AG. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an die S IMMO AG bzw. von der S IMMO AG an das Gruppenmitglied der S IMMO unterbleibt.

## 5.12 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.

	2023	2022
<b>Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)</b>	<b>137.974.126</b>	<b>136.866.509</b>
<b>Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)</b>	<b>137.974.126</b>	<b>136.866.509</b>
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	-180.316.000	142.601.000
<b>Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)</b>	<b>-180.316.000</b>	<b>142.601.000</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>-1,31</b>	<b>1,04</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>-1,31</b>	<b>1,04</b>

Im Geschäftsjahr 2023 ergaben sich wie im Vorjahr keine Verwässerungseffekte. Bei der Berechnung der Aktienzahl waren zum 31. Dezember 2023 eigene Aktien im Ausmaß von 695.585 Stück (31. Dezember 2022: 695.585 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	31.12.2023	31.12.2022
Liquide Mittel (siehe 4.12)	697.119	652.750
Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.10)	0	31.946
<b>Liquide Mittel</b>	<b>697.119</b>	<b>684.696</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 -1.023,9 Mio. resultiert fast ausschließlich aus Transaktionen mit der CPI Property Group. Die Angaben zu diesen Transaktionen sind in Kapitel 2.3 dargestellt.

Die Überleitung der finanziellen Verbindlichkeiten, Derivate und des Eigenkapitals vom 1. Jänner 2023 auf 31. Dezember 2023 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 1.1.2023</b>	0	2.766.246	922.825	478.399
<b>Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>				
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		1.001.008		
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-570.929	-187.100	-4.652
Derivate				
Gezahlte Zinsen		-133.036	-10.856	-11.762
Zahlungen aus der Pflichtwandelanleihe				
Ausschüttung/Dividende				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit</b>	0	297.043	-197.956	-16.415
<b>Veränderungen aus dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen</b>				
		-22.615		0
<b>Veränderung aufgrund der Übernahme der Beherrschung von Tochterunternehmen</b>				
		126.721		-337.448
<b>Auswirkungen von Wechselkursänderungen</b>				
		1.487		2.015
<b>Änderungen des beizulegenden Zeitwertes</b>				
		0		
<b>Sonstige Änderungen bezogen auf finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
	0	127.659	95.671	39.899
<b>Sonstige Änderungen bezogen auf Eigenkapital</b>				
<b>Bilanz zum 31.12.2023</b>	0	3.296.541	820.539	166.451

Derivate		Eigenkapital						
Derivate Vermögens- werte	Derivate Verbindlich- keiten	Grundkapital/ Kapitalrück- lagen	Eigene Aktien	Kumuliertes übriges Eigenkapital	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamt	
-235.983	0	4.964.320	-10.149	-186.200	-977.748	951.329	8.673.039	
							1.001.008	
							-762.681	
67.525	-268						67.257	
							-155.654	
							0	
					0	-19.048	-19.048	
				35	1.474	-3.869	-2.360	
67.525	-268	0	0	35	1.474	-22.917	-128.521	
				47.947		0	25.332	
31.195	2.870			0			-176.661	
-674	0			4.199			7.027	
-119.423	179						-119.244	
109.776	22.819						395.824	
			0	6.235	-180.316	-35.125	-209.206	
-147.585	25.600	4.964.320	-10.149	-127.784	-1.156.590	893.287	8.724.630	

# 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 (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).

### 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), - Derivate, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus 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	31.12.2023	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	80.892	0	0	80.892	80.892
Finanzierungsforderungen	0	0	3.932	0	0	3.932	3.932
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	135.046	0	13.812	148.858	148.858
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>219.870</b>	<b>0</b>	<b>13.812</b>	<b>233.682</b>	<b>233.682</b>
Derivate	0	147.585	0	0	0	147.585	147.585
Übrige andere Finanzinstrumente	8.650	8.135	0	0	0	16.785	16.785
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>8.650</b>	<b>155.720</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164.370</b>	<b>164.370</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>697.119</b>	<b>0</b>	<b>697.119</b>	<b>697.119</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>8.650</b>	<b>155.720</b>	<b>219.870</b>	<b>697.119</b>	<b>13.812</b>	<b>1.095.171</b>	<b>1.095.171</b>

Passiva	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Werte in TEUR	Verpflichtend	AC	Non-FI	31.12.2023	31.12.2023
Anleihen	0	820.539	0	820.539	734.422
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	3.296.541	0	3.296.541	3.263.676
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	166.451	0	166.451	164.288
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>4.283.531</b>	<b>0</b>	<b>4.283.531</b>	<b>4.162.386</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	93.122	0	93.122	93.122
Derivate	25.600	0	0	25.600	25.600
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	112.467	58.762	171.229	171.229
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>25.600</b>	<b>205.589</b>	<b>58.762</b>	<b>289.951</b>	<b>289.951</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>25.600</b>	<b>4.489.120</b>	<b>58.762</b>	<b>4.573.482</b>	<b>4.452.337</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	31.12.2022	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 Werte in TEUR	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	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>

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 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 2023 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten ergeben.

Diskontierungssätze ab	2023	
	Min	Max
1.1.2024	3,542%	5,042%
1.1.2025	3,134%	4,634%
1.1.2026	3,714%	5,214%
1.1.2027	3,629%	5,129%
1.1.2028	3,606%	5,106%
1.1.2029	3,611%	5,111%
1.1.2030	3,625%	5,125%
1.1.2031	3,651%	5,151%
1.1.2032	3,679%	5,179%
1.1.2033	3,713%	5,213%

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	31.12.2023
				Nettogewinn/-verlust
FVOCI	1.187	0	535	1.722
davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0	0	535	535
davon designiert und im sonstigen Ergebnis erfasst	1.187	0	0	1.187
FA-FVPL	-119.029	0	484	-118.545
davon verpflichtend	-119.029	0	484	-118.545
FL-FVPL	49	0	0	49
davon verpflichtend	49	0	0	49
FL-AC	0	0	-1.604	-1.604

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	31.12.2022
				Nettogewinn/-verlust
FVOCI	-2.537	0	0	-2.537
davon 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

Für Informationen zum Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.10.

### 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	31.12.2023
				Gesamt
<b>Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Übrige andere Finanzinstrumente	-	-	8.650	8.650
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Derivate	-	-	147.585	147.585
Übrige andere Finanzinstrumente	8.043	-	92	8.135
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Derivate	-	-	25.600	25.600

Werte in TEUR	31.12.2022			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	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

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Anfangsbestand</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>
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0	-1.154	-119.244	156.734	-162	-21	-119.406	155.559
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	0	0	0	1.187	-2.537	1.187	-2.537
Zugänge	0	0	34.066	92.954	0	5.303	34.066	98.257
Abgänge	0	-312	-28.820	-13.801	0	0	-28.820	-14.113
<b>Endbestand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121.985</b>	<b>235.983</b>	<b>8.742</b>	<b>7.717</b>	<b>130.727</b>	<b>243.700</b>

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von wesentlichen Finanzinstrumenten der Stufe 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: 1,50% bis 2,50%

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 zukünftigen 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 3.420,4 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 2.899,3 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 6.562,8 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 6.257,2 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Zum 31. Dezember 2023 war keine von den in Bau befindlichen Immobilien als Sicherheit verpfändet (31. Dezember 2022: Gesamtbuchwert der Sicherheit i. H. v. EUR 72,3 Mio., Fremdfinanzierung i. H. v. EUR 30,1 Mio.).

Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ Group dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 77 Fällen (31. Dezember 2022: 50 Fälle) die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung. Die Verfügungsbeschränkung endet entweder durch Tilgung der zugehörigen Finanzverbindlichkeit oder durch Beibringung anderer Sicherheiten.

Im Geschäftsjahr 2023 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die IMMOFINANZ Group Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i. H. v. EUR 15,6 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 12,6 Mio.) übernommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wurde zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

## 7.2 Finanzielles Risikomanagement

### 7.2.1 Allgemeines

Die IMMOFINANZ hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem 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 Buchwerten der 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	2023			2022		
	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	99.990	-19.098	80.892	88.075	-14.851	73.224
Finanzierungsforderungen	7.767	-3.835	3.932	8.241	-3.835	4.406
Kredite und sonstige Forderungen	141.901	-6.855	135.046	123.404	-13.625	109.779
<b>Summe</b>	<b>249.658</b>	<b>-29.788</b>	<b>219.870</b>	<b>219.720</b>	<b>-32.311</b>	<b>187.409</b>

### Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	2023	2022
<b>Anfangsbestand</b>	<b>-14.851</b>	<b>-13.248</b>
Währungsänderungen	-686	52
Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen	-205	-3.669
Ausbuchung	2.362	5.776
Neubewertung	-6.284	-3.753
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	566	-9
<b>Endbestand</b>	<b>-19.098</b>	<b>-14.851</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 0,3 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 0,9 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 2023 dargestellt sowie die durchschnittliche Wertminderung in Prozent in Relation zur durchschnittlichen Überfälligkeitsdauer für die Stichtage 31. Dezember 2018, 2019, 2021 und 2022 (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	79.459	-3.553	4,47%	3,50%
91- 365 Tage überfällig	7.798	-4.049	51,93%	57,72%
Über 365 Tage überfällig	12.734	-11.499	90,31%	97,12%
<b>Endbestand</b>	<b>99.990</b>	<b>-19.102</b>		

### Wertberichtigung für Finanzierungsforderungen

Werte in TEUR	2023	2022
Anfangsbestand	-3.835	-3.835
Endbestand	-3.835	-3.835

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	2023			2022		
	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Anfangsbestand	-41	-13.584	-13.625	-11	-2.573	-2.584
Währungsänderungen	0	0	0	0	13	13
Ausbuchung	0	739	739	0	2.867	2.867
Neubewertung	37	6.184	6.221	-30	-13.891	-13.921
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	0	-190	-190	0	0	0
Endbestand	-4	-6.851	-6.855	-41	-13.584	-13.625

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. 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 2022 bestanden zum 31. Dezember 2022 keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse (-)/Mittelzu- flüsse (+) unter 1 Jahr	Mittelabflüsse (-)/Mittelzu- flüsse (+) zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse (-)/Mittelzu- flüsse (+) über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2023
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	-121.270	-671.854	-154.879	-948.003	820.539
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-269.389	-3.047.534	-495.306	-3.812.229	3.296.541
Übrige	-221.819	-79.492	-156.430	-457.741	372.040
<b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>-612.478</b>	<b>-3.798.880</b>	<b>-806.615</b>	<b>-5.217.973</b>	<b>4.489.120</b>
<b>Derivative Finanzinstrumente (Nettoposition)</b>	<b>42.417</b>	<b>89.732</b>	<b>11.560</b>	<b>143.709</b>	<b>121.985</b>

Werte in TEUR	Mittelabflüsse (-)/Mittelzu- flüsse (+) unter 1 Jahr	Mittelabflüsse (-)/Mittelzu- flüsse (+) zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse (-)/Mittelzu- flüsse (+) 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>

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.

Am 09.06.2021 wurde zwischen der Czech Property Investments, a.s. (CPI CZ), der CPI FIM S.A. (CPI FIM) – beides 100 %-ige Tochtergesellschaften CPI Property Group S.A. (CPI PG) – und der UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. (UniCredit) ein Kreditvertrag über EUR 213.235.000 abgeschlossen.

Die Finanzierung steht im Zusammenhang mit den im vierten Quartal 2023 von der CPI Property Group S.A. im Rahmen von Share Deals erworbenen Immobilien. Im Zuge der Erwerbstransaktion erklärte sich die SC Czech AHG, s.r.o. (S IMMO CZ) - eine 100%-ige indirekte Tochtergesellschaft der S IMMO AG - mit Wirkung vom 23.11.2023 bereit, Mitschuldnerin zu werden und die Bedingungen des Facility Agreements als Kreditnehmerin zu akzeptieren sowie mit der CPI CZ und der CPI FIM gesamtschuldnerisch zu haften.

Folglich ist die S IMMO CZ in erster Linie für die Rückzahlung des Darlehens, die Zahlung der Zinsen für das Darlehen sowie für alle anderen Zahlungsverpflichtungen aus dem Facility Agreement verantwortlich. Dementsprechend ist die bestehende Darlehensverbindlichkeit auch zur Gänze im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group bilanziert; es besteht keine Haftung für von der CPI CZ oder der CPI FIM S.A. erfasste Darlehensverbindlichkeiten. Auf Grund der gesamtschuldnerischen Haftung für dieses Darlehen sowie im Darlehensvertrag vereinbarten Cross-Default-Klauseln ist die S IMMO CZ insofern dem Risiko eines möglichen Ausfalls/einer möglichen Insolvenz entweder von der CPI CZ oder von der CPI FIM ausgesetzt, als dass die finanzierende Bank das Darlehen in diesem Fall fällig stellen könnte. Ein solches Risiko ist jedoch als eher gering einzuschätzen, da die S IMMO CZ alle Rechte hat, einen möglichen Ausfall auf Seiten der CPI CZ/CPI FIM zu beheben (die Cross-Default-Klausel in der Darlehensvereinbarung ist auf die CPI CZ und die CPI FIM beschränkt). Darüber hinaus ist jeder Schaden, der der S IMMO CZ aus einem solchen möglichen Ausfall entsteht, durch eine Garantie auf erstes Anfordern abgesichert, die von der Muttergesellschaft CPI PG ausgestellt wurde.

### 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 2023 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	31.12.2023	31.12.2022
EUR	581.691	552.806
PLN	36.205	33.186
RON	26.751	32.956
HUF	32.353	17.790
CZK	8.490	6.578
RSD	11.585	5.328
Sonstige	44	4.106
<b>Summe</b>	<b>697.119</b>	<b>652.750</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	31.12.2023	31.12.2022
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	986.990	1.063.776
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	3.296.541	3.103.694
<b>Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.283.531</b>	<b>4.167.470</b>

Von den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten ist ein Nominale i. H. v. EUR 3.088,4 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 2.561,1 Mio.) durch Zinsswaps abgesichert, wodurch aus dem Gesamtzinseffekt von Finanzverbindlichkeit und Derivat eine fixe Verzinsung resultiert. Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale i. H. v. EUR 19,9 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 139,9 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 31.12.2023 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR <sup>1</sup>	Fälligkeit
Zinssatz kleiner oder gleich 0,00%	Zins-Swap	41.720	1.827	2025
	Zins-Swap	252.134	16.920	2026
	Zins-Swap	212.118	16.545	2027
	Zins-Swap	331.345	31.563	2028
	Zins-Swap	21.505	2.959	2030
<b>Anzahl der Derivate: 24</b>		<b>858.822</b>	<b>69.814</b>	
Zinssatz größer 0,00% bis 1,00%	Zins-Swap	223.950	7.492	2025
	Zins-Swap	139.488	5.897	2026
	Zins-Swap	38.612	1.913	2027
	Zins-Swap	171.931	14.222	2028
	Zins-Swap	53.675	3.967	2029
	Zins-Swap	35.576	3.674	2030
	Zins-Swap	11.250	1.492	2031
	Zins-Swap	111.600	17.106	2034
<b>Anzahl der Derivate: 27</b>		<b>786.082</b>	<b>55.763</b>	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-Swap	10.000	217	2024
	Zins-Swap	85.000	2.130	2025
	Zins-Swap	32.766	-582	2026
	Zins-Swap	538.351	5.068	2027
	Zins-Swap	403.043	-8.707	2028
	Zins-Swap	100.025	277	2029
	Zins-Swap	107.800	1.472	2032
	Zins-Swap	166.500	-2.247	2033
<b>Anzahl der Derivate: 76</b>		<b>1.443.485</b>	<b>-2.372</b>	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-CAP	10.000	35	2024
	Zins-CAP	9.931	124	2026
<b>Anzahl der Derivate: 2</b>		<b>19.931</b>	<b>159</b>	
<b>Summe der Derivate: 129<sup>2</sup></b>		<b>3.108.320</b>	<b>123.364</b>	

<sup>1</sup> Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

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 Basispunkte angenommen. Die beizulegenden Zeitwerte sind exklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate	31.12.2023	Zinssatz	
		Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Werte in TEUR			
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	122.405	176.734	229.356
Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung	122.405	66.310	8.444

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

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 2023 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.

Sensitivität des Zinsaufwands	2023	Zinssatz	
		Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Werte in TEUR			
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	130.046	132.251	141.969
Zinsaufwand bei Zinssenkung	130.046	112.816	103.099

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

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 7.953,3 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 2023 auf 2,9% (2022: 2,6%).

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 2023 betrug die LTV-Ratio 42,2% (31. Dezember 2022: 40,7%).

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 92,4 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 85,9 Mio.) war zum 31. Dezember 2023 eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkte. Das betreffende Tochterunternehmen wird weiterhin beherrscht und vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen. 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 2023 zwei Sachverhalte in 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 und auf Basis dessen konkludiert, dass die bereits bilanzierten Risiken seit Beginn der Verfahren in ausreichender Form berücksichtigt sind. Nach der Analyse wird weiterhin davon ausgegangen, dass die zuständigen Gerichte die bestehenden Unsicherheiten zu Gunsten der Abgabepflichtigen entscheiden werden und die durch die Finanzbehörden getätigten Feststellungen i. H. v. EUR 16,3 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 11,3 Mio.) aufheben werden. Da die Würdigung durch steuerliche Behörden und Gerichte 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	2023	2022
Offene Baukosten	32.534	40.241
Instandhaltungsbestellungen	3.538	3.833
Vertragliche Verpflichtungen zur Errichtung oder Erwerb von Immobilienvermögen	6.080	18.929
<b>Summe</b>	<b>42.152</b>	<b>63.003</b>

In der Position „Vertragliche Verpflichtungen zur Errichtung oder Erwerb von Immobilienvermögen“ sind EUR 6,1 Mio. (31. Dezember 2022: 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.

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 2023 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 2023 mit der CPI Property Group getätigt:

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>Beziehungen mit der CPI Property Group</b>		
Forderungen	12.481	13.063
Verbindlichkeiten	39.364	342.871
<b>Werte in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Beziehungen mit der CPI Property Group</b>		
Sonstige Erträge	2.536	6.577
Sonstige Aufwendungen	-23.791	-5.452
Zinserträge	21	0
Zinsaufwendungen	-12.072	-190

Die IMMOFINANZ AG hat mit der CPI Property Group S.A. einen Rahmenvertrag („Framework Service Agreement“) abgeschlossen, welcher die Erbringung von Asset-Management-Leistungen sowie administrativen Leistungen (Accounting, Tax, Controlling, HR, Legal, Financial, IT) durch die lokalen Managementgesellschaften der CPI Property Group S.A. an die lokalen Immobiliengesellschaften der IMMOFINANZ AG in einigen CEE-Ländern vorsieht. Die Details der Leistungserbringung sowie die Höhe der Service Fees wurden in Durchführungsverträgen zwischen den lokalen CPI-Managementgesellschaften sowie den lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der IMMOFINANZ AG in Tschechien, Polen, Rumänien, Slowakei, Ungarn, Serbien, Kroatien und Italien geregelt. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2023 Transaktionen mit der CPI Property Group abgeschlossen. Die Angaben zu diesen Transaktionen sind in Kapitel 2.3 enthalten.

### 7.4.1 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>Beziehungen mit assoziierten Unternehmen</b>		
Forderungen	0	2
Verbindlichkeiten	0	214
<b>Werte in TEUR</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Beziehungen mit assoziierten Unternehmen</b>		
Sonstige Erträge	237	800
Sonstige Aufwendungen	-2.581	-2.895

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

**Pavel Měchura** – Mitglied seit 16. Juni 2023

**Dietmar Reindl** – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung, bis 8. Juni 2022

**Stefan Schönauer** – Mitglied des Vorstands, Finanzen, bis 8. Juni 2022

#### Aufsichtsrat

**Miroslava Greštiaková** – Vorsitzende seit 31. März 2022

**Martin Němeček** – Stellvertreter der Vorsitzenden seit 31. März 2022

**Gayatri Narayan** – Mitglied bis 31. Dezember 2023

**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

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

**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 entsandte nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat:

**Philipp Amadeus Obermair** – Mitglied

**Anton Weichselbaum** – Mitglied seit 3. Mai 2023

**Werner Ertelthalner** – Mitglied bis 3. Mai 2023

**Rita Macskasi-Temesvary** – Mitglied von 19. Oktober 2021 bis 31. März 2022

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

Werte in TEUR	2023			2022		
	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	230	744	974	230	2.035	2.265
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	53	53	-	175	175
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	-	-	-	6.097	6.097
<b>Summe</b>	<b>230</b>	<b>797</b>	<b>1.027</b>	<b>230</b>	<b>8.307</b>	<b>8.537</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 300 Aktien (31. Dezember 2022: 150 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 2023 angefallenen Aufwendungen für durch Ernst & Young Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 670,3 (2022: Deloitte Österreich TEUR 440,7) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 11,0 (2022: Deloitte Österreich TEUR 95,3) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 14,0 (2022: Deloitte Österreich TEUR 0,0) auf Steuerberatung und mit TEUR 20,7 (2022: Deloitte Österreich TEUR 0,0) auf sonstige Leistungen.

## 7.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstand der S IMMO AG beschloss am 9. Jänner, ein Aktienrückkaufprogramm gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG zu starten. Das Volumen des Rückkaufprogramms beläuft sich auf bis zu 365.340 Aktien (dies entspricht rund 0,5-% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO AG). Derzeit hält die Gesellschaft 3.266.537 eigene Aktien (rund 4,44-% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO AG). Das Programm startete am 15. Jänner 2024 und endet voraussichtlich am 31. März 2024.

Am 8. Februar schloss die IMMOFINANZ den Verkauf des Bürogebäude Grand Center Zagreb an eine kroatische Immobiliengesellschaft erfolgreich ab. Am 15. März wurden zwei Büroimmobilien in der Dresdnerstraße im 20. Wiener Gemeindebezirk verkauft. Die S IMMO AG unterzeichnete am 21. März den Vertrag zum Verkauf des Zagrebtower. Die Buchwerte der betroffenen Immobilien zum 31. Dezember 2023 betragen insgesamt EUR 106,5 Mio. Mit den Transaktionen wurde ein weiterer Schritt im Rahmen der Portfoliooptimierung gesetzt.

Die S IMMO AG unterzeichnete am 27. Februar mit der Czech Property Investments, a.s. (CPI AS), einer Tochtergesellschaft der CPI Property Group S.A., eine nicht bindende Absichtserklärung (LOI) bezüglich des Erwerbs eines Immobilienportfolios in Tschechien. Das Portfolio besteht aus Büro- und Retailobjekten mit einer Gesamtmietfläche von rund 134.600 m<sup>2</sup> und einem Nettovermögenswert von insgesamt EUR 494,5 Mio. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei rund EUR 28 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. Die Konzernunternehmen, die aufgrund der Vollkonsolidierung der S IMMO in den Konzernabschluss einbezogen werden, werden in der Tabelle gesondert angegeben. Jene Gesellschaften, die im aktuellen Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden sind, sind in der Spalte Konsolidierungsmethode mit „verkauft“, „liquidiert“ bzw. „verschmolzen“ gekennzeichnet.

IMMOFINANZ Unternehmen	Land	Sitz	2023		2022	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
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
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	0,00%	Verkauft	100,00%	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Atom Centrum, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
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
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
Blitz 21-67 GmbH	DE	Köln	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Business Park West-Sofia EAD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
Cadca Property Development, s.r.o.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
City Market Dunakeszi Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
City Market Soroksár Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	E-AS	100,00%	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	Verschmolzen	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
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPI East, s.r.o.	CZ	Pilsen	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Retail Portfolio I, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Retail Portfolio II, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Retails ONE, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retails ROSA, s.r.o.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retails THREE, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retails TWO, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Dapply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V

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

Unternehmen	Land	Sitz	2023		2022	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
DUS Plaza GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
EHL Gewerbeimmobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Bewertung GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Management GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	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
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
EUREDES Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Eye Shop Targu Jiu s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Fawna Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
GAL Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
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
Gila Investment SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Global Emerging Property Fund L.P.	GB	Jersey	25,00%	Fonds	25,00%	Fonds
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
GORDON INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Grand Centar d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
HDC IMOB Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
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
IMAK CEE N.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	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	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse14/Rosasgasse 30 KG	AT	Wien	0,00%	Verkauft	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 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 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

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

Unternehmen	Land	Sitz	2023		2022	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
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 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 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
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
JAVO IMOBILIARE S.R.L	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%	n. a.
Komárno Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Lagerman Properties Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Larius International SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Levice Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
M.O.F. Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Marissa Omikrón, a.s.	CZ	Prag	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	100,00%	V
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
myhive offices Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
myhive offices sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
myhive offices SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime Services Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
NP Investments a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
OC Spektrum, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
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
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	100,00%	V
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Priedviza Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Radom Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Rembertów Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Retail Park Four d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V

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

Unternehmen	Land	Sitz	2023		2022	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Baia Mare	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sapir Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SaW II Beteiligungs GmbH	AT	Wien	26,00%	NK	26,00%	NK
SBF Development Praha spol.s r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SC Czech AGL s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sharespace Sp. z o.o.	PL	Warschau	20,00%	NK	20,00%	NK
Shir Investment SRL in Liqu.	RO	Ilfov	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44-46 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
spaceOS Limited	IE	Galway	14,50%	NK	14,50%	NK
S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP 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
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Tarnów Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Trebišov Property Development, s.r.o.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Trinec Property Development, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ventilatorul Real Estate SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Vitrust Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
VIVO! Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Warsaw Spire Tower Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Ysiona Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n. a.
Zamosc Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Zamosc Sadowa Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Zgorzelec Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V

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

Unternehmen	Land	Sitz	2023		2022	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
S IMMO AG	AT	Wien	50,00% + 1 Aktie	V	50% + 1 Aktie	V
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	100,00%	V
AKIM Beteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Andrássy Real Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
Arena Corner Kft.	HU	Budapest	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	100,00%	V
Bauteil A+B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteil C+D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BC 99 Office Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG	AT	Wien	23,60%	E-AS	23,60%	E-AS
BUDA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
BudaPart Auratus Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CD Property s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CEE Beteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CEE CZ Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CEE Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	HU	Budapest	89,90%	V	89,90%	V
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CEE Property-Invest Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
City Center Irodaház Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CPI Office Business Center, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Office Prague, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Shopping MB, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Duna Szálloda Zrt.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
E.I.A. eins Immobilieninvestitions-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Essence Garden Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
EUROCENTER d.o.o.	HR	Zagreb	0,00%	Verkauft	100,00%	V
EXPO BUSINESS PARK S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Futurum KH Shopping, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
GALVÁNIHO 2, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
GALVÁNIHO 4, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Galvániho Business Centrum, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Gateway Office Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
German Property Invest Immobilien GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ikaruspark GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
IPD – International Property Development, s.r.o.	SK	Bratislava	60,00%	E-GU	51,00%	E-GU
Lucemburská 46, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
Lützow-Center GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
Maros utca Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Nagymező Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Nergal Immobilienverwertungs GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
Nergal Immobilienverwertungs GmbH E58 & Co KG	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
Nergal Immobilienverwertungs GmbH F3 & Co KG	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
Nergal Immobilienverwertungs GmbH M3 & Co KG	AT	Wien	89,90%	V	0,00%	n. a.
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Nusku Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

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

Unternehmen	Land	Sitz	2023		2022	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
QBC Management und Beteiligungen GmbH	AT	Wien	35,00%	E-AS	35,00%	E-AS
QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG	AT	Wien	35,00%	E-AS	35,00%	E-AS
REGA Property Invest s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO APM Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO APM ROMANIA S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO Berlin Finance GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Berlin I GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Berlin II GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Berlin III GmbH	DE	Berlin	83,61%	V	83,61%	V
S IMMO Berlin IV GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verkauft	83,61%	V
S IMMO Berlin V GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Beteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO Croatia d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO Germany GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Group Finance GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
S Immo Immobilien Investitions GmbH	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	89,90%	V
S IMMO Property Acht GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Eins GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Fünf GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Invest GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO Property Sechs GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Sieben GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Vier GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Berlin VI GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Elf GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Neun GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Zehn GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Zwölf GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
Savska 32 d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
SC Czech AHG, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	89,67%	V
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	DE	Berlin	85,32%	V	85,32%	V
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	DE	Berlin	89,67%	V	89,67%	V
SIAG Multipurpose Center, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SIAG Property I GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
SIAG Property II GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Talent Ágazati Képzőközpont Nonprofit Kft.	HU	Budapest	20,00%	E-AS	20,00%	E-AS
Tölz Immobilien GmbH	DE	Berlin	89,67%	V	89,67%	V
Váci 113 Offices B Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
WASHINGTON PROEKT EOOD	BG	Sofia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Zagrebtower d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
ZET.office, a.s.	CZ	Prag	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 27. März 2024 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 27. März 2024

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Radka Doehring', written in a cursive style.

Radka Doehring

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pavel Měchura', written in a cursive style.

Pavel Měchura

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Konzernabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der IMMOFINANZAG, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung 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 des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung 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.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

## Bewertung des Immobilienvermögens

### *Risiko*

Die IMMOFINANZ AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 Immobilienvermögen in Höhe von EUR 7.830,7 Mio. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 ein negatives Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten von EUR -352,2 Mio. erfasst.

Das Immobilienvermögen wird basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung des Immobilienvermögens unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung dieser Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Immobilienvermögens haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "4.1 Immobilienvermögen" und "5.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte" im Konzernabschluss enthalten.

### *Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

## Bilanzierung und Bewertung der Erwerbe von Immobiliengesellschaften von nahestehenden Unternehmen

### *Risiko*

Im Geschäftsjahr 2023 hat die IMMOFINANZ AG Immobiliengesellschaften von der CPI Property Group erworben. Bei der CPI Property Group handelt es sich um ein nahestehendes Unternehmen im Sinne des IAS 24.

Die Kaufpreise der erworbenen Immobiliengesellschaften basieren auf von externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerten. Zum Zwecke der Würdigung der Marktüblichkeit der vertraglichen Ausgestaltung der Ankaufstransaktionen hat die IMMOFINANZ AG zusätzlich einen weiteren unabhängigen externen Sachverständigen, beauftragt.

Die Bilanzierung dieser Unternehmenserwerbe erfordert die Anwendung komplexer Rechnungslegungsvorschriften, dies betrifft insbesondere die Beurteilung, ob die Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebes nach IFRS 3 darstellt oder als Erwerb von Vermögenswerten zu erfassen ist. Die den Kaufpreisen zugrundeliegenden Immobilienwerte sind von wesentlichen Annahmen und Schätzungen abhängig.

Es besteht das Risiko, dass Unternehmenserwerbe nicht nach den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften bilanziert werden. Darüber hinaus könnten die den Kaufpreisen zugrundeliegenden ermittelten Immobilienwerte auf nicht angemessenen Bewertungsannahmen basieren und daher zu nicht marktüblichen Kaufpreisen führen.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "2.3 Erwerb von Tochterunternehmen" und "7.4 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen" im Konzernabschluss enthalten.

#### *Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse der relevanten Verträge und Unterlagen, um ein Verständnis über die wesentlichen Rahmenbedingungen und Konditionen zu gewinnen sowie Beurteilung, ob die Transaktionen nach den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften bilanziert wurden.
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beigezogenen externen Sachverständigen
- Analyse und Würdigung der von externen Sachverständigen vorgenommenen Einschätzung der Marktüblichkeit der Ankaufstransaktion
- Kritische Würdigung der Wertveränderung der Immobilien zwischen dem Ankaufszeitpunkt und dem Bilanzstichtag
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

#### **Hinweis auf sonstige Sachverhalte**

Der Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 24. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **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 Konzernabschluss, 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 identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im 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 - auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte 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.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### 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 nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit zu prüfen, ob sie aufgestellt wurde, sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnisse aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Die gesetzlichen Vertreter 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 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 3. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2023 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Konzernabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

## Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 27. März 2024

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Alexander Wlasto eh  
Wirtschaftsprüfer

Isabelle Vollmer eh  
Wirtschaftsprüferin

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 27. März 2024

Der Vorstand der IMMOFINANZAG



Radka Doehring



Pavel Měchura

# Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023.....	253
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 .....	255
Anhang.....	256
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB.....	269
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023.....	270
Bestätigungsvermerk .....	285

# Bilanz zum 31. Dezember 2023

		31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Markenrechte und Software		17.050,65	51
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Bauten auf fremdem Grund		369.558,26	591
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.326.189,25	1.582
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.182.412.790,93		3.772.084
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	227.296.456,80		124.656
3. Beteiligungen	1.850.000,00		1.850
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26		1.001
5. Sonstige Ausleihungen	3.921.681,98		4.349
		3.416.481.628,97	3.903.941
		<b>3.418.194.427,13</b>	<b>3.906.164</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		113.101,32	58
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	113.101,32		58
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		302.976.793,44	496.573
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	120.504.460,87		53.988
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	182.472.332,57		442.585
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	1
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	0,00		1
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
4. Sonstige Forderungen		5.289.835,42	3.973
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	5.289.817,42		3.973
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	18,00		0
		308.379.730,18	500.605
<b>II. Wertpapiere und Anteile</b>			
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile		0,00	17.200
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
1. Bankguthaben		85.211.005,11	188.942
		<b>393.590.735,29</b>	<b>706.747</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.441.664,31</b>	<b>4.453</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		<b>47.537.470,00</b>	<b>0</b>
		<b>3.862.764.296,73</b>	<b>4.617.364</b>

		31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital</b>			
		<b>137.974.126,00</b>	<b>137.974</b>
Gezeichnetes Grundkapital	138.669.711,00		138.670
Nennbetrag eigene Anteile	-695.585,00		-696
<b>II. Kapitalrücklagen</b>			
1. Gebundene		841.763.008,81	841.763
2. Nicht gebundene		1.690.086.579,00	1.690.087
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Rücklage eigene Anteile		695.585,00	696
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
		<b>304.980.982,19</b>	<b>437.363</b>
davon Gewinnvortrag	437.362.919,50		577.263
		<b>2.975.500.281,00</b>	<b>3.107.882</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		96.597,16	589
2. Steuerrückstellungen		13.114.636,52	4.647
davon latente Steuerrückstellung	0,00		0
davon sonstige Steuerrückstellungen	13.114.636,52		4.647
3. Sonstige Rückstellungen		3.946.900,47	3.741
		<b>17.158.134,15</b>	<b>8.977</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen		239.054.143,12	448.297
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.254.143,12		210.497
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	237.800.000,00		237.800
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,00	18.817
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	0,00		1.500
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		17.317
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		517.483,24	564
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	517.483,24		564
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		626.392.371,20	1.032.228
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	108.437.195,96		353.053
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	517.955.175,24		679.175
5. Sonstige Verbindlichkeiten		4.141.884,02	601
davon aus Steuern	258.582,53		286
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	216.670,06		271
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	4.141.884,02		601
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		<b>870.105.881,58</b>	<b>1.500.506</b>
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	114.350.706,34		566.214
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	755.755.175,24		934.291
		<b>3.862.764.296,73</b>	<b>4.617.364</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

		2023 EUR	2022 TEUR
1. Umsatzerlöse		22.271.542,63	30.847
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		1,00	0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		417.149,51	350
c) Übrige		80.743,66	5.200
		497.894,17	5.550
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-150.109,20	-65
4. Personalaufwand			
a) Gehälter		-11.970.757,67	-14.265
b) Soziale Aufwendungen		-3.590.450,32	-11.144
davon für Altersversorgung	-43.012,20		-147
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-428.316,69		-6.834
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.558.557,36		-3.634
		-15.561.207,99	-25.409
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-787.740,97	-653
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen		-241.886,66	-334
b) Übrige		-42.244.460,99	-38.051
		-42.486.347,65	-38.384
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>		<b>-36.215.969,01</b>	<b>-28.114</b>
8. Erträge aus Beteiligungen		555.860.690,17	16.695
davon aus verbundenen Unternehmen	550.014.353,95		0
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Anlagevermögens		12.199.089,22	4.568
davon aus verbundenen Unternehmen	11.808.214,47		4.170
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.932.287,75	10.797
abzüglich Negativzinsen		-22.189,70	-679
		6.910.098,05	10.118
davon aus verbundenen Unternehmen	5.783.370,04		10.261
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		0,00	315
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00		299
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-667.515.703,23	-118.790
davon Abschreibungen	-667.513.931,33		-118.481
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-667.515.703,23		-118.483
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-65.251.190,51	-33.631
davon betreffend verbundene Unternehmen	-57.931.052,19		-10.577
<b>14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)</b>		<b>-157.797.016,30</b>	<b>-120.726</b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-194.012.985,31</b>	<b>-148.840</b>
16. Steuern vom Einkommen		61.631.048,00	8.940
davon latente Steuern	47.537.470,00		0
davon Erträge aus Steuergutschriften	23.203.444,43		12.482
<b>17. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		<b>-132.381.937,31</b>	<b>-139.900</b>
18. Gewinnvortrag Vorjahr		437.362.919,50	577.263
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>304.980.982,19</b>	<b>437.363</b>

# Anhang

## 1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG (die Gesellschaft) zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis 31. Dezember 2023.

Aussagen zur IMMOFINANZ beziehen sich auf den IMMOFINANZ-Konzern. Die Gesellschaft ist gemäß § 189a Z 6 UGB Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns. Die CPI Property Group (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 Vorsichtsgrundsatz wurde dadurch Rechnung getragen, dass insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen. Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wurde 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.

Steuerrückstellungen werden insbesondere für Verpflichtungen aus der Gruppenbesteuerung gebildet und mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Sämtliche Geschäftsfälle in ausländischer Währung wurden mit dem Devisenkurs am Tag der jeweiligen Transaktion erfasst. Die Bewertung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes in Höhe von 23% gebildet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern für bestehende steuerliche Verlustvorträge in jenem Ausmaß angesetzt, als ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind, wobei die 75%ige Verlustverwertungsgrenze hierbei berücksichtigt wird. Angesichts der aktuellen Planrechnung der Gesellschaft lagen ausreichend substantielle Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vor, sodass zum 31. Dezember 2023 die Ausübung des Wahlrechts zur weiteren Aktivierung von Verlustvorträgen in Anspruch genommen wurde.

## 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 von EUR 1.214.355.093,00 (31. Dezember 2022: TEUR 1.773.388).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde an die SC Czech AGL s.r.o. ein Zuschuss in Höhe von EUR 77,6 Mio. (2022: IMMOFINANZ Services Czech Republic s.r.o. EUR 133,3 Mio.) geleistet.

Die Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 671,7 Mio. und ist im Wesentlichen auf die Abschreibung der 100%igen Tochter IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 108,1 Mio. und die ausschüttungsbedingte Abschreibung der 100%igen Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 559,0 Mio. (2022: Abschreibung in Höhe von EUR 118,5 Mio.; betrifft im Wesentlichen die IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 70,7 Mio. und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 47,8 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 von EUR 102.022.549,15 (31. Dezember 2022: TEUR 100.149). 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 2022: 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 ihrem Kernaktionär CPI Property Group 17.305.012 Aktien der S IMMO und erlangte damit eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO in Höhe von 50% plus einer Aktie. Der Kaufpreis belief sich inklusive Anschaffungsnebenkosten auf EUR 338,0 Mio. bzw. EUR 19,5 je S IMMO-Aktie. Durch diesen Erwerb erfolgte im Jahr 2022 eine Umgliederung von Beteiligungen zu Anteilen an verbundenen Unternehmen. Der Buchwert der S IMMO betrug zum 31. Dezember 2023 EUR 728,6 Mio. (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 2022: TEUR 1.001).

Unter dem Posten Sonstige Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 145.000,00 (31. Dezember 2022: TEUR 650) 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:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	406.930.651,57	566.025
Wertberichtigungen zu Forderungen zu Direktdarlehen	-140.239.751,28	-96.695
Forderungen aus Leistungsverrechnung	1.991.783,09	3.416
Forderungen aus Steuerumlagen	23.163.832,38	12.482
Sonstige	11.130.277,68	11.345
<b>Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gesamt</b>	<b>302.976.793,44</b>	<b>496.572</b>

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

### Wertpapiere und Anteile

Der per 31. Dezember 2022 bestehende Bestand in Höhe von 172 Stück der Unternehmensanleihe 2019–2023 mit einem Buchwert von EUR 17.200.000,00 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr in bar abgefunden.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Unternehmensanleihe 2020–2027 zurückzuführen. Das Disagio für die begebene Unternehmensanleihe 2020–2027 wurde aktiviert und planmäßig über die Laufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2023 betrug das Disagio EUR 2.759.738,37 (31. Dezember 2022: TEUR 3.575).

### Aktive latente Steuern

Der latente Steueranspruch aus dem Saldo der aktiven und passiven latenten Steuern betrug zum 31. Dezember 2023 EUR 47.537.470,00 (31. Dezember 2022: TEUR 0). Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen zum Bilanzstichtag unter Zugrundelegung eines Körperschaftsteuersatzes von 23% gebildet (siehe Steuern vom Einkommen in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung).

## 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.

Zum Bilanzstichtag betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 695.585 (31. Dezember 2022: 695.585).

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

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

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

Die Ermächtigungen zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 169 AktG bis 21. Juli 2028, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 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 13.866.971,00, 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.

### **Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG, binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 618.092.498,00, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 69.334.855 auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 69.334.855,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 69.334.855,00 durch Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuen auf Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 3. Mai 2023 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen 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 0,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 0,7 Mio.) und Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube und Boni in Höhe von EUR 1,9 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 1,5 Mio.) dotiert. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 gab es in der IMMOFINANZ AG analog zum Vorjahr keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten.

### **Verbindlichkeiten**

#### **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 Rückzahlung erfolgte bei der 2,625%-Unternehmensanleihe (Anleihe 2023, ISIN XS1935128956) am 27. Jänner 2023. Der zurückgezahlte Betrag belief sich auf EUR 187,1 Mio., erfolgte vollständig aus bestehenden Barmitteln und entsprach dem ausstehenden Nominale der Anleihe 2023 nach einem Kontrollwechselereignis, das zur Rückzahlung von EUR 295,7 Mio. im April 2022 führte.

### Unternehmensanleihe 2020–2027

Die IMMOFINANZ AG begab am 8. Oktober 2020 eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Volumen von EUR 500,0 Mio. Die Laufzeit beträgt sieben Jahren und die Anleihe wird mit 2,50% p. a. fix verzinst. Zum 31. Dezember 2023 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 2022: EUR 239,1 Mio.) aushaftend.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zur Gänze getilgt.

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 626.392.371,20 (31. Dezember 2022: TEUR 1.032.228), davon beträgt die Finanzierung der S IMMO-Aktien EUR 0,00 (31. Dezember 2022: TEUR 337.448). Von den Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen haben EUR 110.597.496,48 (31. Dezember 2022: TEUR 353.672) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 258.582,53 (31. Dezember 2022: TEUR 286) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 216.670,06 (31. Dezember 2022: TEUR 271), 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 ausreichend 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 bestehende Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 103.686.900,00 (31. Dezember 2022: TEUR 1.912). Die IMMOFINANZ AG hat Haftungen für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2022: TEUR 6.700) übernommen.

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
Garantien für Bankkredite	103.686.900,00	1.912
Sonstige Haftungsverhältnisse	0,00	6.700
<b>Summe</b>	<b>103.686.900,00</b>	<b>8.612</b>
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	103.686.900,00	8.612

Zusätzlich zu den oben genannten Haftungsverhältnissen hat die berichtende Gesellschaft zur Finanzierung der Objekte Medienhafen in Düsseldorf eine harte Patronatserklärung zur Erfüllung von Verbindlichkeiten zeitlich begrenzt bis 31. Juli 2028 für die errichtende Konzerngesellschaft Immofinanz Medienhafen GmbH in unbegrenzter Höhe übernommen.

## 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 2023 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von der IMMOFINANZ AG an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 16.835.472,14 (2022: TEUR 20.001) in Rechnung gestellt, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zusätzlich EUR 6.491.678,82 für Beratungs- und EDV-Aufwendungen an die CPIPG fakturiert.

### Sonstige betriebliche Erträge

Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 4.938 enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 25.708.168,94 (2022: TEUR 6.858) vorgenommen, davon betrafen EUR 25.708.168,94 (2022: TEUR 6.858) Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen für Beratungsaufwand in Höhe von EUR 2.842.824,18 (2022: TEUR 6.788), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 945.692,38 (2022: TEUR 961), EDV-Kosten in Höhe von EUR 2.783.355,14 (2022: TEUR 7.985), Werbeaufwand in Höhe von EUR 1.446.956,91 (2022: TEUR 3.072) und Aufwendungen aufgrund des Kontrollwechselereignisses für die beiden Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 0,00 (2022: TEUR 5.579). Außerdem sind im Vorjahr 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 2023 ein Betrag in Höhe von EUR 210.688,88 (31. Dezember 2022: EUR 230.000,00) rückgestellt.

### Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen werden im Wesentlichen die Dividende der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 463.572.000,00 (2022: TEUR 0), der IMMOFINANZ Services Hungary Kft. in Höhe von EUR 86.318.515,32 (2022: TEUR 0), der S IMMO in Höhe von EUR 0,00 (2022: TEUR 12.675) und der EHL Immobilien GmbH in Höhe von EUR 5.846.336,22 (2022: TEUR 4.020) 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 12.625.539,15 (2022: TEUR 4.175).

## Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 27.038.985,26 (2022: TEUR 15.124). Die Zinserträge aus Konzernforderungen wurden in Höhe von EUR 21.255.615,22 (2022: TEUR 4.863) wertberichtigt.

## Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

In den Erträgen aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens ist die Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 298.418,44 enthalten.

## Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 667.233.621,44 (2022: TEUR 118.471) 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 57.931.052,19 (2022: TEUR 10.577) sowie Zinsaufwendungen zu Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 7.320.138,32 (2022: TEUR 23.054) enthalten.

## Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
Körperschaftsteuer	-109.429,59	-106
Körperschaftsteuer Vorjahre	0,00	-2
Quellensteuer	-532.397,14	-255
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	15.924.439,27	12.482
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	7.279.005,16	1.468
Latenter Steueraufwand	-1.999.026,91	-1.917
Latenter Steuerertrag	49.536.496,91	1.917
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	-8.468.039,70	-4.647
<b>Summe</b>	<b>61.631.048,00</b>	<b>8.940</b>

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und den unternehmensrechtlichen Wertansätzen für folgende Posten:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.515,98	8
Sachanlagevermögen	163.316,28	-50
Beteiligungen	28.821,90	38
Eigene Anteile	16.767.926,11	21.923
Abfertigungsrückstellungen	69.801,51	70
Geldbeschaffungskosten	0,00	612
Anleihen	1.461.013,21	3.409
<b>Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung</b>	<b>18.493.394,99</b>	<b>26.010</b>
Zuzüglich 75% steuerliche Verlustvorträge	188.191.257,20	0
Abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	0,00	-26.010
<b>Summe</b>	<b>206.684.652,19</b>	<b>0</b>
<b>davon 23% Körperschaftsteuer = Stand aktive latente Steuern</b>	<b>47.537.470,00</b>	<b>0</b>

## Sonstige Angaben

### Angaben zu den Größenmerkmalen gemäß § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.

### Angaben zur Gruppenbesteuerung gemäß § 9 KStG

Im Geschäftsjahr 2004/05 schlossen sich die österreichischen Unternehmen der IMMOFINANZ zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammen. Als Gruppenträger fungiert die IMMOFINANZ AG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung, die im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Die Gruppenmitglieder haben im Fall eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger in Höhe von 24% 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 zu Zwecken der Steuerumlage 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 den Gruppenträger. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an das Gruppenmitglied unterbleibt.

In der S IMMO Gruppe bestand bislang ebenso eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträger. Diese wurde im Geschäftsjahr 2023 in die Unternehmensgruppe der IMMOFINANZ integriert. Gemäß der im Geschäftsjahr 2023 zwischen der IMMOFINANZ AG und den Gesellschaften der S IMMO abgeschlossenen Steuerumlagevereinbarung bildet die S IMMO AG mit ihren Tochtergesellschaften hinsichtlich der Steuerumlage einen eigenen Verrechnungskreis. Die S IMMO AG hat im Fall eines positiven Ergebnisses des Steuerumlagenverrechnungskreises eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger in Höhe von 20% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Die Gruppenmitglieder der S IMMO haben im Fall eines eigenen positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die S IMMO AG in Höhe von 24% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Fall von Verlusten des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. der Gruppenmitglieder der S IMMO wird dieser Verlust zu Zwecken der Steuerumlage evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. desselben Gruppenmitglieds der S IMMO zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt insofern eine Zahlung der S IMMO AG an den Gruppenträger bzw. des Gruppenmitglieds der S IMMO an die S IMMO AG. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an die S IMMO AG bzw. von der S IMMO AG an das Gruppenmitglied der S IMMO unterbleibt.

## Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 238 Z 12 UGB

Die Marktüblichkeit der Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wird laufend dokumentiert und überwacht.

## Mindestbesteuerung im Sinne des § 238 Z 3a UGB

Im Dezember 2022 wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14. Dezember 2022) beschlossen. Die Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umzusetzen. Sie sieht eine zusätzliche Steuer auf Gewinne vor, die mit einem effektiven Steuersatz von weniger als 15% besteuert werden.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz BGBl 187/2023 mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umgesetzt.

Aufgrund der Übernahme der IMMOFINANZ AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. im Jahr 2022 wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die IMMOFINANZ AG sowie die Konzerngesellschaften der IMMOFINANZ den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der IMMOFINANZ AG sowie der Konzerngesellschaften der IMMOFINANZ.

Die IMMOFINANZ AG qualifiziert jedoch als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft, da ihre Anteile zu mehr als 20% von gruppenfremden Personen gehalten werden. Demnach unterliegt die IMMOFINANZ AG in Bezug auf von ihr beherrschte, niedrigbesteuerte Geschäftseinheiten den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsreformgesetzes und hat daher eine etwaige Mindeststeuer in Österreich zu entrichten.

In allen wesentlichen Ländern (ausgenommen Polen), in denen die Immofinanz Gruppe tätig ist, wurden, entsprechend der mit Ende 2022 in Kraft getretenen EU-Richtlinie, nationale Steuergesetze zur Mindestbesteuerung implementiert, wobei diese Länder die Einführung einer nationalen Ergänzungssteuer vorgenommen haben und diese ab 1. Jänner 2024 zur Anwendung kommt. Es ist zu erwarten, dass Ergänzungssteuern für Konzerngesellschaften der IMMOFINANZ in Ungarn (9%), Zypern (12,5%), Kroatien (10% bzw. 18%), Polen (9% bzw. 19%) und Bulgarien (10%) erhoben werden, da in diesen Ländern die derzeit geltenden Nominalsteuersätze unter 15% liegen. Es ist außerdem zu erwarten, dass die betroffenen EU-Länder eine nationale Ergänzungssteuer erheben werden.

Die IMMOFINANZ AG kann nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von anderen Geschäftseinheiten einen Ausgleich für die von ihr entrichtete Mindeststeuer fordern. Es wurde jedoch noch keine Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen.

Die quantitativen Auswirkungen aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes werden derzeit noch evaluiert. Aufgrund der Komplexität der Ermittlung und der Tatsache, dass die erforderlichen Berichtsprozesse erst aufgebaut werden müssen, können die Auswirkungen derzeit noch nicht verlässlich geschätzt werden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt. Mangels Anwendung per 31.12.2023 fielen auch keine laufenden Steuern aus der Mindestbesteuerung an.

Die steuerlichen Verlustvorträge der IMMOFINANZ AG betragen per 31. Dezember 2023 EUR 2.685.324.944,00 (31. Dezember 2022: TEUR 2.890.764).

Außerdem verfügte die IMMOFINANZ AG per 31. Dezember 2023 über steuerlich noch nicht geltend gemachte Siebentelabschreibungen in Höhe von EUR 16.799.074,67 (31. Dezember 2022: TEUR 21.962).

## Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	891.295,41	1.066
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	4.197.960,49	4.893

## Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer

	31.12.2023	31.12.2022
Angestellte	132	168
<b>Gesamt</b>	<b>132</b>	<b>168</b>

## Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen enthält nur wesentliche Gesellschaften (Buchwert zum 31. Dezember 2022 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 2022	100%	1.694.220.520,44	EUR	-43.059.517,22	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2022	100%	160.025.126,08	EUR	-70.689.899,73	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2022	49%	15.406.536,41	EUR	10.296.536,41	EUR
IMMOEAST Acquisition & Ma- nagement GmbH, Wien	31. Dezember 2022	100%	4.896.934,03	EUR	-24.920,34	EUR
Immofinanz Gamma Liegen- schafts- und Mobilienvermie- tungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2022	100%	78.196,38	EUR	-5.938,27	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Bel- grad	31. Dezember 2022	100%	581.204,00	TRSD	836,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2022	100%	338.006.290,45	PLN	787.710,89	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2022	100%	111.424.000,00	THUF	31.137.000,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2022	99%	64.088.953,00	EUR	453.821,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2022	100%	9.109.045,00	TCZK	283.234,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2022	99%	1.267.027.028,00	RON	-6.034.705,00	RON
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2022	100%	58.053,88	EUR	10.808,10	EUR
Retail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2022	100%	2.687.571,00	TRSD	288.943,00	TRSD
S IMMO AG, Wien	31. Dezember 2022	50%	552.897.500,32	EUR	18.416.272,15	EUR
Immofinanz Services and Man- agement d.o.o., Zagreb	31. Dezember 2022	100%	103.912,00	HRK	30.846,00	HRK

Die Aufgliederung stellt sich im Vorjahr zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	
IMBEA IMMEOEAST 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
IMMEOEAST Acquisition & Management 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 Vermietungs 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., Zagreb	31. Dezember 2021	100%	73.066,00	HRK	53.066,00	HRK

## Angaben über Organe

### Vorstand

**Radka Doehring** – Vorstand

**Pavel Měchura** – Vorstand seit 16. Juni 2023

Die Mitglieder des Vorstands bezogen im Geschäftsjahr 2023 Vergütungen in Höhe von EUR 743.579,84 (2022: TEUR 8.132). Die im Vergleich zum Vorjahr gesunkene 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 im Geschäftsjahr 2022 zurückzuführen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 9.719,29 (2022: TEUR 38) sowie Pensionskas- senbeiträge in Höhe von EUR 43.012,20 (2022: TEUR 137) geleistet.

### Aufsichtsrat

**Miroslava Greštiaková** – Vorsitzende

**Martin Němeček** – Stellvertreter der Vorsitzenden

**Gayatri Narayan** – Mitglied bis 31. Dezember 2023

**Martin Matula** – Mitglied

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG entsandte nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat:

**Philipp Amadeus Obermair** – Mitglied

**Werner Ertelthalner** – Mitglied bis 3. Mai 2023

**Anton Weichselbaum** – Mitglied seit 3. Mai 2023

## Ergebnisverwendung

Im Einklang mit unserer Strategie wird der Vorstand dem Aufsichtsrat empfehlen, der Hauptversammlung am 29. Mai 2024 vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023 zu verzichten und diese Mittel für die Bilanzstärkung zu verwenden.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstand der SIMMO AG beschloss am 9. Jänner 2024, ein Aktienrückkaufprogramm gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG zu starten. Das Volumen des Rückkaufprogramms beläuft sich auf bis zu 365.340 Aktien (das entspricht rund 0,5% des derzeitigen Grundkapitals der SIMMO AG). Derzeit hält die Gesellschaft 3.266.537 eigene Aktien (rund 4,44% des derzeitigen Grundkapitals der SIMMO AG). Das Programm startete am 15. Jänner 2024 und endet voraussichtlich am 31. März 2024.

Am 8. Februar schloss die IMMOFINANZ den Verkauf des Bürogebäudes Grand Center Zagreb an eine kroatische Immobiliengesellschaft erfolgreich ab. Am 15. März wurden zwei Büroimmobilien in der Dresdner Straße im 20. Wiener Gemeindebezirk verkauft. Die SIMMO AG hat am 21. März den Vertrag zum Verkauf des Zagrebtowers unterzeichnet. Mit den Transaktionen setzte das Unternehmen einen weiteren Schritt im Rahmen ihrer Portfoliooptimierung.

Die SIMMO AG unterzeichnete am 27. Februar mit der Czech Property Investments, a.s. (CPI AS), einer Tochtergesellschaft der CPI Property Group S.A., eine nicht bindende Absichtserklärung (LOI) bezüglich des Erwerbs eines Immobilienportfolios in Tschechien. Das Portfolio besteht aus Büro- und Retailobjekten mit einer Gesamtmietfläche von rund 134.600 m<sup>2</sup> und einem Nettovermögenswert von insgesamt EUR 494,5 Mio. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei rund EUR 28 Mio.

Wien, am 27. März 2024

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Radka Doehring  
Mitglied des Vorstands



Pavel Měchura  
Mitglied des Vorstands

# Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2023
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Markenrechte und Software	2.421.367,15	0,00	384.396,78	0,00	2.036.970,37
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.421.367,15</b>	<b>0,00</b>	<b>384.396,78</b>	<b>0,00</b>	<b>2.036.970,37</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	653.440,02	0,00	0,00	0,00	653.440,02
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.785.290,16	366.027,22	253.735,29	0,00	2.897.582,09
<b>Sachanlagen</b>	<b>3.438.730,18</b>	<b>366.027,22</b>	<b>253.735,29</b>	<b>0,00</b>	<b>3.551.022,11</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.404.334.180,40	77.587.802,57	25.556,15	0,00	7.481.896.426,82
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	124.673.723,65	170.238.464,97	65.581.634,87	0,00	229.330.553,75
3. Beteiligungen	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	0,00	0,00	0,00	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	4.348.988,94	202.397,48	629.704,44	0,00	3.921.681,98
<b>Finanzanlagen</b>	<b>7.536.207.592,25</b>	<b>248.028.665,02</b>	<b>66.236.895,46</b>	<b>0,00</b>	<b>7.717.999.361,81</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>7.542.067.689,58</b>	<b>248.394.692,24</b>	<b>66.875.027,53</b>	<b>0,00</b>	<b>7.723.587.354,29</b>

Werte in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2023
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	
1. Markenrechte und Software	2.370.215,20	34.101,30	384.396,78	0,00	2.019.919,72
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.370.215,20</b>	<b>34.101,30</b>	<b>384.396,78</b>	<b>0,00</b>	<b>2.019.919,72</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	62.146,84	221.734,92	0,00	0,00	283.881,76
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.203.639,28	531.904,75	164.151,19	0,00	1.571.392,84
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.265.786,12</b>	<b>753.639,67</b>	<b>164.151,19</b>	<b>0,00</b>	<b>1.855.274,60</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.632.250.014,45	667.233.621,44	0,00	0,00	4.299.483.635,89
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.402,35	2.016.694,60	0,00	0,00	2.034.096,95
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>3.632.267.416,80</b>	<b>669.250.316,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.301.517.732,84</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>3.635.903.418,12</b>	<b>670.038.057,01</b>	<b>548.547,97</b>	<b>0,00</b>	<b>4.305.392.927,16</b>

Werte in EUR	Buchwerte	
	31.12.2023	31.12.2022
1. Markenrechte und Software	17.050,65	51.151,95
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>17.050,65</b>	<b>51.151,95</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	369.558,26	591.293,18
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.326.189,25	1.581.650,88
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.695.747,51</b>	<b>2.172.944,06</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.182.412.790,93	3.772.084.165,95
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	227.296.456,80	124.656.321,30
3. Beteiligungen	1.850.000,00	1.850.000,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	3.921.681,98	4.348.988,94
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.416.481.628,97</b>	<b>3.903.940.175,45</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>3.418.194.427,13</b>	<b>3.905.572.978,28</b>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

## 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 2023 waren 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 21,05 per 31. Dezember 2023 rund EUR 2,9 Mrd.

Die IMMOFINANZ hat mit der CPI Property Group 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 2023 einen Buchwert von EUR 8,2 Mrd. und umfasst 518 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 3.862.764.296,73 und reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 754.599.965,44. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die Abwertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Außerdem wirkte sich die Abnahme der Guthaben bei Kreditinstituten negativ aus. Die Eigenkapitalquote beträgt 77,03% (31. Dezember 2022: 67,31%).

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresfehlbetrag beträgt EUR 132.381.937,31 (31. Dezember 2022: TEUR 139.900). Dies ist im Wesentlichen auf die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

### Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands beträgt TEUR -103.731 (31. Dezember 2022: TEUR -244.065). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 41.470 (31. Dezember 2022: TEUR -21.178). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 166.411 (31. Dezember 2022: TEUR -95.885). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -311.613 (31. Dezember 2022: TEUR -127.002).

	2023 TEUR	2022 TEUR
<b>Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	-194.013	-148.840
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	788	653
Abschreibungen auf Finanzanlagen	669.250	118.487
Zuschreibungen zu Finanzanlagen	0	-298
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-13	-13
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	15	15
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-534.610	8.097
Veränderung Forderungswertberichtigungen	17.837	-3.589
Auflösung Rückstellungen	-417	-350
unbare Forderungsabschreibung/Wertberichtigung	25.708	6.858
unbare Zinserträge und -aufwendung	24.891	-5.847
unbare Auflösung von Forderungswertberichtigungen	0	-4.938
unbare Managementfee	-1.895	-1.537
Nettogeldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	7.542	-31.302
Veränderung der Forderungen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	18.413	4.964
Veränderung der Verbindlichkeiten	2.777	-872
Veränderung der Rückstellungen	131	249
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	195	492
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	29.058	-26.469
Zahlungen für Ertragsteuern	12.412	5.291
<b>Summe</b>	<b>41.470</b>	<b>-21.178</b>
<b>Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-366	-1.317
Investitionen in Finanzanlagen	-116.452	-137.853
Forderungen Darlehen	45.086	-12.696
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	102	27
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	66.222	38.985
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zins- und Wertpapiererträgen	171.819	16.970
<b>Summe</b>	<b>166.411</b>	<b>-95.885</b>
<b>Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Tilgung/Aufnahme Kredite	-18.817	-1.300
Tilgung/Aufnahme Anleihen	-204.300	-563.800
Verbindlichkeiten Darlehen	-65.287	473.291
Aktienrückkauf	0	-10.126
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-23.209	-25.067
<b>Summe</b>	<b>-311.613</b>	<b>-127.002</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-103.731</b>	<b>-244.065</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>		
Am Anfang der Periode	188.942	433.007
Am Ende der Periode	85.211	188.942
<b>Summe</b>	<b>-103.731</b>	<b>-244.065</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 2023 EUR 138.669.711,00 (31. Dezember 2022: EUR 138.669.711,00) und war in 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

### **Eigene Aktien**

#### **Bestand an eigenen Aktien**

Zum 31. Dezember 2023 hielt die IMMOFINANZ 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00 (31. Dezember 2022: 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00). Dies entsprach einem Anteil am Grundkapital von rund 0,5%.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine eigenen Aktien erworben oder veräußert.

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

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

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

Die Ermächtigungen zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 169 AktG bis 21. Juli 2028, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 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 13.866.971,00, 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.

## Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 3. Mai 2023 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG, binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 618.092.498,00, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 69.334.855 auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 69.334.855,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 69.334.855,00 durch Ausgabe von bis zu 69.334.855 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 3. Mai 2023 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## Kontrollwechselbestimmungen

### Unternehmensanleihe 2020–2027

Gemäß den Emissionsbedingungen 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 Anleihe enthalten.

### Immobilienfinanzierungen

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

### Konzernkreditlinie

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

### Von der S IMMO AG emittierte Anleihen

Durch die Beteiligung der IMMOFINANZ an der S IMMO in Höhe von 50% plus einer Aktie wird die S IMMO vollkonsolidiert (siehe zur Vollkonsolidierung auch Konzernabschluss, Kapitel 2.3). Nachstehend werden daher auch jene von der 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 2023: EUR 15.890.000,00), die im April 2015 begebene 3,25%-Anleihe 2015–2027 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 34.199.000,00), die im Februar 2018 begebene 1,75%-Anleihe 2018–2024 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 100.000.000,00) bzw. die 2,875%-Anleihe 2018–2030 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 50.000.000,00), die im Mai 2019 begebene 1,875%-Anleihe 2019–2026 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 150.000.000,00), die im Oktober 2019 begebene 2,0%-Anleihe 2019–2029 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023:

EUR 100.000.000,00), der im Februar 2021 begebene 1,75%-Green-Bond 2021–2028 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 70.449.500,00), der im Jänner 2022 begebene 1,25%-Green-Bond 2022–2027 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 25.058.500,00) sowie der im Juli 2023 begebene 5,5%-Green-Bond 2023–2028 der S IMMO (Volumen zum 31. Dezember 2023: EUR 75.000.000,00) enthalten Kontrollwechselbestimmungen. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021, 2022 und 2023 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, 2022 und 2023 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**

Die Vorstandsverträge von Radka Doehring und Pavel Měchura enthalten keine Change-of-Control-Klauseln.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer bestehen ebenso 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 2023 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft:

- Radovan Vitek (über die CPI Property Group S.A.): mehr als 75% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 21. Dezember 2023 und Directors'-Dealings-Meldung vom 22. Dezember 2023).
- Klaus Umek (über Petrus Advisers Investments Fund L.P.): 5,46% (1,06% aus Aktien und 4,40% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten; gemäß Beteiligungsmeldung vom 22. Dezember 2023).

## E. Forschung und Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel sowie der Kampf gegen den Klimawandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch zukünftig nachhaltige, effiziente und profitabel bewirtschaftbare Immobilienlösungen anbieten zu können, verfolgt die IMMOFINANZ Group die Veränderungen von Arbeitsprozessen sowie die Anforderungen von Umwelteinflüssen und ihrer Mieter an Raum- und Gebäudekonzepte. Die IMMOFINANZ Group fördert die hauseigene Innovationskraft und Nachhaltigkeitsbemühungen durch Schulungen und Weiterbildungen. Darüber hinaus steht die IMMOFINANZ Group in regelmäßigem Austausch mit anderen Unternehmen und Organisationen und ist Mitglied in zahlreichen Vereinigungen und Institutionen wie der IG Lebenszyklus, dem Austrian Council of Shopping Places oder dem Green Building Council. Abseits dieser vielfältigen Aktivitäten investierte die IMMOFINANZ Group 2023 jedoch keine Mittel, die klassischerweise dem Bereich Forschung und Entwicklung zugeordnet werden können. Ein entsprechender Bericht entfällt daher.

## F. Zweigniederlassungen

Die IMMOFINANZ AG hat keine Zweigniederlassungen.

## G. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung

Die IMMOFINANZ Group 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 resultierende, durch „zufällige“ Störungen verursachte 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 2023 durch das herausfordernde politische und makroökonomische Umfeld geprägt. Auf die wesentlichen Risikokategorien wird am Ende des Risikoberichts genauer eingegangen.

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

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 vom Jänner 2023) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

#### Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, hat von Dezember 2023 bis Februar 2024 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 Sinne der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness), beurteilt. Die Beurteilung von Ernst & Young ergab, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2023 – 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.

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 definierte ein breites Spektrum an Maßnahmen, um Risiken entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen sind integrierender 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 aus 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 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 integrierte, präventive und detektive Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

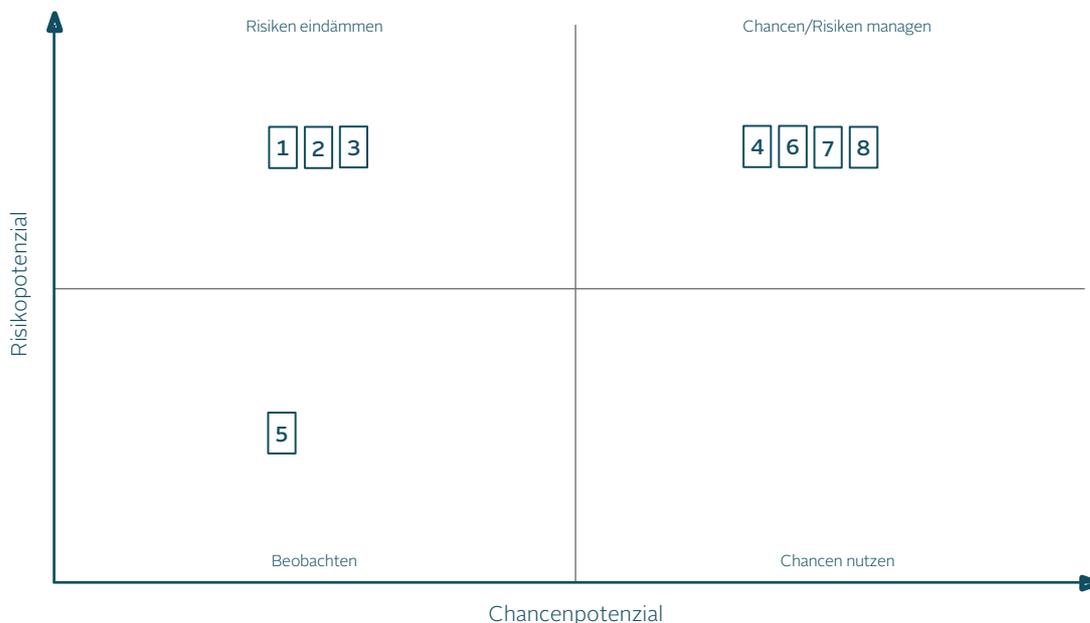
### Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt damit 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 2023

Übersicht über die Chancen- und Risiken zum 31. Dezember 2023



**Makroökonomische Rahmenbedingungen (1)**

Das Jahr 2023 war durch die Zunahme von politischen Spannung weltweit geprägt, von denen manche in bewaffnete Auseinandersetzungen mündeten. Diese bewaffneten Auseinandersetzungen belasteten die Rohstoffmärkte oder beeinträchtigten die internationalen Handels- und Logistikrouten, was sich negativ auf die bereits schwächelnde Weltwirtschaft auswirkte. Aktuell stellt die Ausweitung oder Zunahme dieser Konflikte das größte Gefahrenpotenzial dar. Zwar ist die IMMOFINANZ Group nicht unmittelbar davon betroffen, doch sind Auswirkungen auf die Finanz- und Transaktionsmärkte oder die Mietnachfrage nicht auszuschließen. Die IMMOFINANZ Group beobachtet die Entwicklungen genau und versucht sich gegenüber damit verbundene Risiken bestmöglich abzusichern. Teilaspekte dieser Risiken werden in weiterer Folge detaillierter erläutert.

**Finanzmarktrisiken (2)**

Der Krieg in der Ukraine führte 2022 zu einem sprunghaften Anstieg der Inflation. Die Europäische Zentralbank aber auch Notenbanken außerhalb des Euroraums reagierten 2023 mit einer raschen und deutlichen Anhebungen der Leitzinsen, was die Immobilienbranche aktuell stark belastet. Einerseits stiegen die Zinskosten für die Unternehmen deutlich. Die IMMOFINANZ Group setzt in diesem Zusammenhang ihre Hedging-Strategie fort. Die Hedging-Quote der Finanzverbindlichkeiten zum Jahresende betrug 95,1% (31. Dezember 2022: 87,0%). Andererseits wurde die Fremdkapitalaufnahme für Unternehmen deutlich erschwert. Die Folge daraus waren europaweite Insolvenzen von Immobilienunternehmen. Auswirkungen zeitigten die veränderten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten auch im Bereich Asset Allokation. Darauf wird im folgenden Punkt detaillierter eingegangen.

**Liquiditätsrisiko des Immobilienmarkts (3)**

Die letzten Jahre waren durch eine Niedrigzinspolitik gekennzeichnet. Negativzinsen führten dazu, dass in Ermangelung von alternativen Veranlagungsmöglichkeiten sehr viel Kapital in Immobilien investiert wurde. Diese gesteigerte Nachfrage stützte die Bauwirtschaft und resultierte in hohen Neubauleistungen. Oft überstieg die Nachfrage nach Immobilien in guten Lagen das Angebot bei weitem. Die stark gestiegenen Leitzinsen führten zu veränderten Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten. Investoren bietet sich nun wieder ein breites Spektrum an Veranlagungsmöglichkeiten. Selbst Staatsanleihen wurden dank gestiegener Zinsen für institutionelle Investoren wieder interessant. Folglich ist derzeit ein starker Rückgang von Kaufinteressenten für Immobilien zu beobachten. Die IMMOFINANZ Group fuhr ihre Immobilienentwicklung frühzeitig zurück und nahm keine spekulativen Neubauprojekte in Angriff. Die derzeitige Expansion der Fachmarktmarke STOP SHOP in Kroatien wird plangemäß fortgesetzt. Die fertiggestellten Fachmarktzentren sind bei Eröffnung vollvermietet und das Risiko aus Sicht der IMMOFINANZ Group daher überschaubar. Vom Rückgang der Transaktionsvolumina ist die IMMOFINANZ Group nur mehr zu einem geringen Teil betroffen. Ihr Verkaufsprogramm wurde bereits im Juni 2022 bekanntgegeben und in Angriff genommen. Einschließlich S IMMO veräußerte die IMMOFINANZ Group 2023 Immobilien im Wert von insgesamt rund EUR 751 Mio. Das Programm umfasste insbesondere den Verkauf von Büro- und Wohnimmobilien in Deutschland und einer Büroimmobilie in Kroatien durch die S IMMO sowie des Bürogebäudes Bureau am Belvedere in Wien, eines kleinen Grundstücks in Rumänien und einer Liegenschaft in der Türkei durch die IMMOFINANZ. Darüber hinaus veräußerte die IMMOFINANZ sechs Büroimmobilien und einen Hotel-Tower mit einer Bruttomietfläche von insgesamt rund 130.000 m<sup>2</sup> an die S IMMO. Alle diese Maßnahmen sind Teil der fokussierten Portfoliostrategie, auf deren Basis die IMMOFINANZ gemeinsam mit der S IMMO Synergien erschließen und die Effizienz steigern will.

**Risiken durch den Klimawandel (4)**

Der Immobilienbereich ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend groß sind die Bemühungen, diesen Anteil auf Basis neuer Regularien zu senken. Die IMMOFINANZ Group unternahm in den letzten Jahren bereits Anstrengungen, um die Treibhausgasemissionen ihres Portfolios zu reduzieren. In den nächsten Jahren wird das Unternehmen ihren Fokus verstärkt auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz legen. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund verfolgte die IMMOFINANZ Group konsequent die Installation von Photovoltaikanlagen, was auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll. Dieser wichtige Beitrag zur Dekarbonisierung ist einer der integralen Bestandteile der ESG-Strategie der IMMOFINANZ Group.

Im Bereich Klimarisiken zeigen Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden.

Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Projektentwicklungsbetrachtung mit ein. Küstennahe Immobilien in Polen und Kroatien – dabei handelt es sich um wenige Retail Parks, sind Risiken eines steigenden Meeresspiegels ausgesetzt. Im Bereich Elementarrisiken erwarten die Modelle einen Anstieg der Waldbrandgefahr aufgrund länger andauernder Trockenheit. 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 Group gegen Elementarschäden versichert.

Chancen sieht die IMMOFINANZ Group unter anderem im Bereich Biodiversität. Wasserintensive Rasenflächen werden in Zukunft durch Arten der Bepflanzung ersetzt, die die Biodiversität fördern. Neben positiven Effekten durch einen geringeren Wasser- und Energieverbrauch erfordern diese Flächen auch weniger Pflegeaufwand, sodass die Betriebskosten der Gebäude in Zukunft leicht sinken könnten.

#### **Rechtstreitigkeiten (5)**

Wie auch in den vergangenen Jahren führt die IMMOFINANZ Group Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber den Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im Verfahren um das VIVO! Cluj wurde der IMMOFINANZ Group in einem letztinstanzlichen Urteil der Besitztitel für das Grundstück aberkannt. Für das Shopping Center selbst wurde das Eigentum bisher jedoch von allen Instanzen der IMMOFINANZ zugesprochen. Im Streitverfahren um das VIVO! Constanța gab es Zeugenladungen.

#### **Bewertungsrisiken (6)**

Die Inflationsraten des Jahres 2023 waren die höchsten seit den frühen 1970ziger Jahren. Die Zentral- und Notenbanken in den Kernländern der IMMOFINANZ Group reagierten auf die Teuerung mit der Anhebung ihrer Leitzinsen. Die gestiegenen Zinssätze wiederum erhöhten die Attraktivität von alternativen Investmentmöglichkeiten und steigerten die Renditeerwartung für Investitionen in Immobilien. Im Jahresverlauf stiegen daher die Renditen in nahezu allen Teilmärkten. Diese gestiegenen Renditeerwartungen schlagen sich in geringeren Marktwerten nieder und führen damit zu einem Wertberichtigungsbedarf.

Betrachtet man die erfolgreichen Transaktionen des Jahres 2023, wird eine starke Zunahme der Nachfrage nach EU-taxonomiekonformen Immobilien bzw. solchen mit starkem Fokus auf ESG-Aspekte erkennbar. Die IMMOFINANZ Group arbeitet daran, ihren Immobilienbestand auf einen taxonomiekonformen Standard zu bringen. Notwendige technische Maßnahmen reichen von der Errichtung von Photovoltaikanlagen über thermische Sanierungen bis zur Digitalisierung der Haustechnik. 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 Group für Objekte mit hohen ESG-Standards Aufwertungspotenzial schaffen. Darüber hinaus dürften entsprechende Immobilien in den kommenden Jahren eine noch bessere Vermietungsperformance erzielen können.

Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR -376,8 Mio.

#### **IT-Risiken (7)**

Die Digitalisierung nimmt auch im Immobilienbereich zu. Geschäftsprozesse zu beschleunigen und transparenter zu gestalten, ist notwendig, um den steigenden Reporting-Erfordernissen gerecht werden zu können. In diesem Zusammenhang arbeitet die IMMOFINANZ Group derzeit an einem Upgrade ihres ERP-Systems. Darüber hinaus ist es notwendig, die Immobilien „smarter“ zu machen. Elektronische Steuerungen helfen dabei, Energie einzusparen, Emissionen zu verringern und Betriebskosten zu senken. Jedoch ist die Digitalisierung von Bestandsgebäuden mit zusätzlichem Aufwand verbunden, der seinerseits entsprechende Ressourcen erfordert.

Die IMMOFINANZ Group setzt im Rahmen des Schutzes ihrer IT-Systeme auf umfangreiche Vorkehrungen und legt einen besonderen Fokus auf Schulungen und Trainings ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozessseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit zu gewährleisten. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

### Portfoliorisiken (8)

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag per 31. Dezember 2023 bei 92,2% (31. Dezember 2022: 92,9%). Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 98,7% (31. Dezember 2022: 98,8%) so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich blieb der Vermietungsgrad stabil bei 88,4% (31. Dezember 2022: 88,1%).

Die von der IMMOFINANZ Group derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 61,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 126,6 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2023 EUR 56,2 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 47,6 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2023 einen Buchwert von EUR 195,8 Mio. auf (31. Dezember 2022: EUR 229,2 Mio.).

## H. Ausblick

### Erwartetes Marktumfeld

Das Gesamtjahr 2023 war von hoher Inflation, einem raschen Zinsanstieg, einem Einbruch des Immobilientransaktionsmarkts und einer allgemein schwachen Konjunktur geprägt. Für 2024 erwarten Experten aufgrund der aktuellen makroökonomischen und geopolitischen Rahmenbedingungen ein unverändert herausforderndes Marktumfeld. So wird für den Euroraum lediglich ein Wirtschaftswachstum von rund 1,2% bei anhaltend hoher Inflation von rund 3,2% prognostiziert.

Diese Entwicklungen stellen auch für den Immobilienmarkt einen Unsicherheitsfaktor dar. Höhere Finanzierungskosten sowie Druck auf die Immobilienpreise wirken sich unverändert belastend aus. Die weiterhin über dem Zielwert von 2,0% liegende Inflation ermöglicht zwar die Anhebung der Bestandsmieten bei indexierten Verträgen, schwächt aber gleichzeitig die Kaufkraft der Konsumenten. Mit einer Markterholung rechnen Experten überwiegend erst für das 2. Halbjahr 2024. Die IMMOFINANZ Group sieht sich mit ihren flexiblen und resilienten Immobilienprodukten trotz dieses aktuell herausfordernden Umfelds gut positioniert. Wir werden unser Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandhalter weiter konsequent umsetzen und an der Optimierung des Portfolios arbeiten.

### Immobilienportfolio und Nachhaltigkeit

Die 2023 getätigten Akquisitionen und Fertigstellungen von Einzelhandelsimmobilien konnten die strategiekonformen Verkäufe der IMMOFINANZ Group mehr als ausgleichen, sodass der Buchwert ihres Immobilienportfolios zum Jahresende bei EUR 8,2 Mrd. und damit nur rund -2% unter dem Vorjahreswert lag. Vom Bestandsportfolio in Höhe von EUR 7,8 Mrd. entfielen EUR 1,9 Mrd. oder rund 24% auf Büroimmobilien, EUR 2,6 Mrd. oder rund 33% auf Einzelhandelsobjekte sowie EUR 3,3 Mrd. oder rund 42% auf Immobilien der S IMMO.

In unserer Portfoliostrategie setzen wir unverändert auf resiliente und kosteneffiziente Einzelhandelsimmobilien sowie auf innovative Bürolösungen. Sie umfassen die etablierten Marken myhive, STOP SHOP und VIVO! sowie komplementäre Produkte und Portfolios. Mittelfristig planen wir, unser Angebot in unseren Kernländern weiter auszubauen, wobei im aktuellen Marktumfeld die Stärkung des Einzelhandelsportfolios durch Eigenentwicklungen sowie selektive Zukäufe im Vordergrund stehen.

Die Optimierung unseres Portfolios setzen wir dabei konsequent fort. So wurden im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements 2023 Objekte im Wert von insgesamt rund EUR 751 Mio. (inklusive S IMMO) verkauft. 2024 werden wir unseren Fokus weiterhin auf die Veräußerungen von niedrig rentierenden Immobilien, die attraktive Verkaufspreise erzielen, sowie nicht strategischen Objekten legen. Die Erlöse werden wir wie bisher in wertschaffende Zukäufe oder Immobilienentwicklungen reinvestieren.

Im Jahr 2023 beschlossen wir innerhalb der CPI Property Group eine gruppenweite Anpassung und Vereinheitlichung unserer ESG-Strategie, die neben ökologischer Nachhaltigkeit auch soziale Gesichtspunkte und gute Corporate Governance umfasst. Unser Ziel ist es, einen umfassenden Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der

Immobilienbranche zu leisten, indem wir unsere Treibhausgasemissionen reduzieren, verstärkt erneuerbare Energien nutzen, den Wasserverbrauch senken und die Recyclingquote erhöhen. Im laufenden Jahr planen wir unter anderem den weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen auf unseren Immobilien. Die 2023 vorgestellten Green-Lease-Mietverträge sind in allen unseren Kernmärkten implementiert und werden im Zuge der Vermietungsaktivitäten unseren Mietern angeboten.

## Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ Group verfügt über eine solide Kapital- und Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,3%, einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 42,1% sowie liquiden Mitteln in Höhe von EUR 697,1 Mio. per Ende Dezember 2023. Darüber hinaus steht uns eine unbesicherte und wiederausnutzbare Kreditlinie über EUR 100,0 Mio. zur Verfügung. Rund 95% 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 konzentrieren wir uns vor allem auf langfristige Bankfinanzierungen. Dabei profitieren wir bei der Aufnahme neuer Kredite und der Umschuldung auf Immobilienebene von den langjährigen und partnerschaftlichen Beziehungen zu Banken in unseren Hauptmärkten. Nach erfolgreicher Umschuldung von Bankverbindlichkeiten in Höhe von etwa EUR 1 Mrd. im Geschäftsjahr 2023 sind wir derzeit mit unseren Finanzierungspartnern im Gespräch, um weitere vorzeitige Verlängerungen bestehender Finanzierungen zu aktuellen Marktkonditionen zu erörtern.

Von Experten wird überwiegend erwartet, dass die Europäische Zentralbank (EZB) im Laufe des Jahres 2024 den Leitzins im Euroraum senken wird. Diese Prognose beeinflusste zuletzt die Stimmung im Immobiliensektor positiv. Dadurch könnten die Transaktionen im 2. Halbjahr 2024 wieder zunehmen, da die niedrigeren Zinssätze und das stabilisierte Renditeniveau die Attraktivität erhöhen.

## Enge Zusammenarbeit mit CPIPG und S IMMO

Bereits im Jahr 2022 begannen wir mit der Integration von IMMOFINANZ und S IMMO. Unter der Leitung der CPI Property Group (CPIPG) bündelten wir Ressourcen im Asset- und Property-Management sowie in anderen Servicebereichen, was zu einer Optimierung unserer Organisationsstrukturen und einer deutlichen Effizienzsteigerung führte. Dies setzte sich erfolgreich fort, als wir eine Rahmenvereinbarung mit der S IMMO unterzeichneten, um weitere Integrationsoptionen zu prüfen. Wir haben bereits Synergien realisiert, darunter gemeinsame Dienstleistungsverträge und die Vereinheitlichung von IT-Systemen und Prozessen. Als Hauptanteilseigner der IMMOFINANZ unterstützt die CPI Property Group diesen Prozess aktiv und strebt vor allem danach, zusätzliche Synergien zu erkennen und zu realisieren. Unsere Mieter bleiben trotz dieser Fortschritte weiterhin unsere Priorität. Wir sind auch in Zukunft bestrebt, ihnen optimale Immobilienlösungen anzubieten, um unsere führende Position in der Branche weiter zu stärken.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 27. März 2024 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 Anhang unter Kapitel "Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag" erläutert.

Wien, am 27. März 2024

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Radka Doehring  
Mitglied des Vorstands



Pavel Měchura  
Mitglied des Vorstands

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der **IMMOFINANZ AG, Wien**, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und 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 2023 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 EU-Verordnung 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.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

<i>Titel</i>	<b>Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen</b>
<i>Risiko</i>	<p>Im Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 31. Dezember 2023 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (EUR 3.812,4 Mio) sowie Ausleihungen (EUR 227,3 Mio) und Forderungen (EUR 302,9 Mio) gegenüber verbundene Unternehmen in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen (EUR 667,5 Mio) in den Aufwendungen aus Finanzanlagen sowie Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen (EUR 25,7 Mio) in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahresabschluss erfasst.</p> <p>Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.</p> <p>Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder bereits vertraglich vereinbarte Verkaufspreise sind. Das wesentliche Risiko</p>

besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen sowie Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 in Abschnitt „2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ und in Abschnitt „3. Erläuterungen zur Bilanz“, die Angaben zu den Abschreibungen und Wertberichtigungen in Abschnitt „4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung“ enthalten.

*Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung* Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Einschätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Bewertung der Anteile und Ausleihungen sowie Forderungen an verbundene Unternehmen
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen sowie Forderungen an verbundene Unternehmen
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der im Geschäftsprozess der Immobilienbewertung implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

#### **Hinweis auf sonstige Sachverhalte**

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 24. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **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 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 – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte 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.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### 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 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 Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, 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 3. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2023 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

## Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 27. März 2024

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

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 Radka Doebling), CPI Property Group (Porträt Pavel Měchura), Elena Bussolaro, blue auditor GmbH, Alexander Dobrovodský, Hans-Georg Esch, Goodstudio, Christian Stemper

**Konzept und Gestaltung:** Male Huber Friends GmbH und Rosebud, inhouse produziert mit firesys

## 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