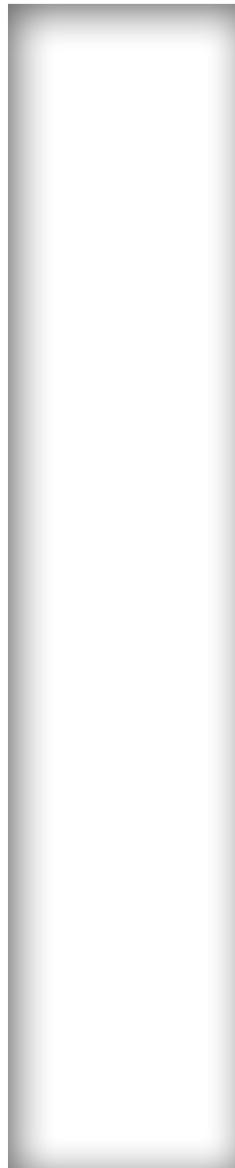


Aller guten Marken sind



IMMOFINANZ
Jahresfinanzbericht 2019

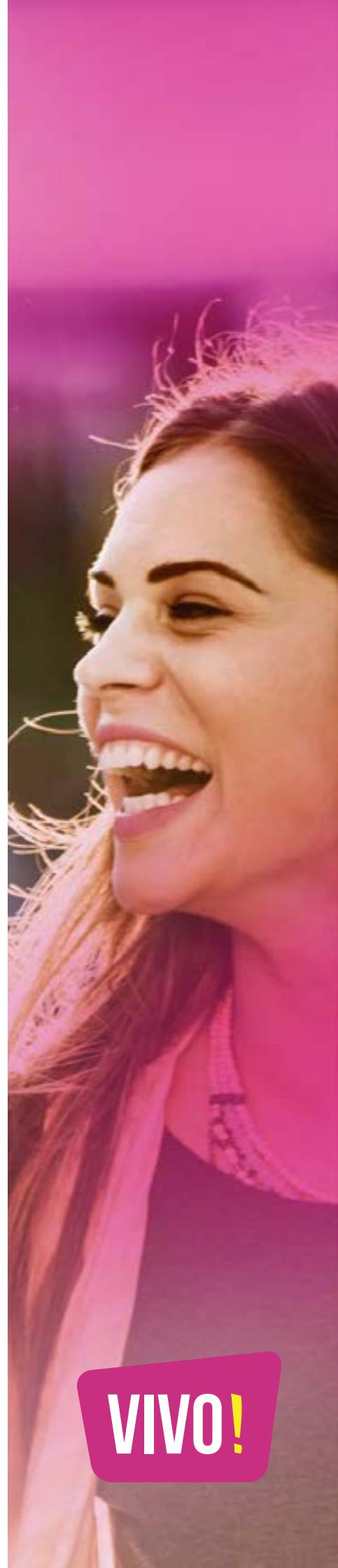
**Drei Marken. Ein Konzern.
Viel Potenzial.**



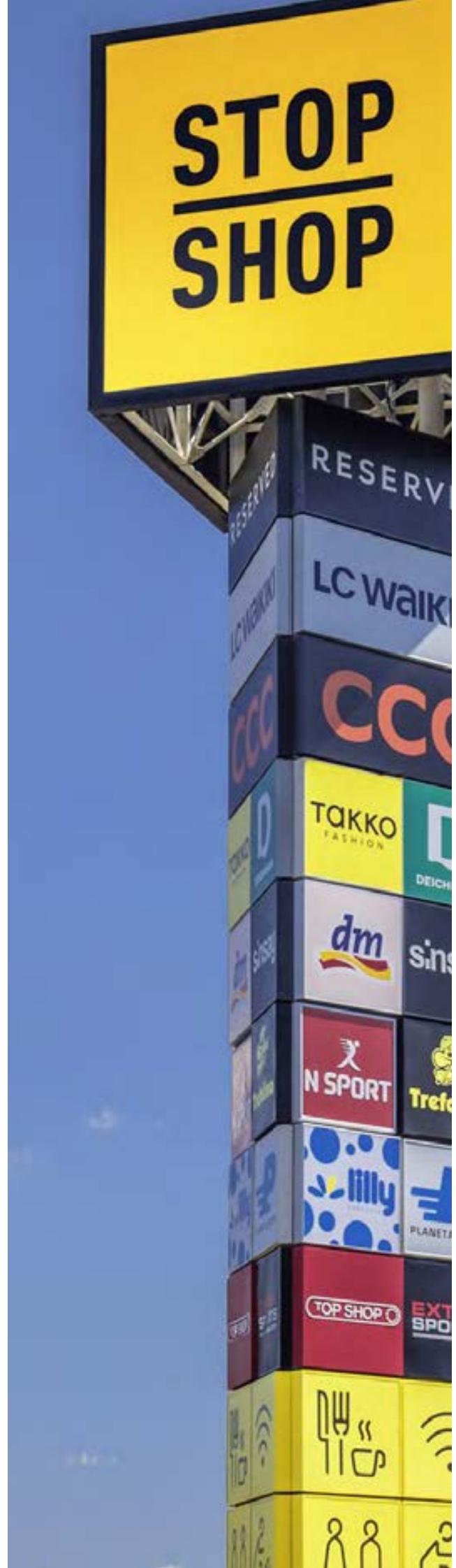
Für Markenqualität, die wir garantieren.



**STOP
SHOP**



VIVO!



Inhalt



Unser Unternehmen

Kennzahlen	4
Highlights 2019	6
IMMOFINANZ im Überblick	12
Interview mit dem Vorstand	14
Unsere Marken	20
IMMOFINANZ am Kapitalmarkt	32

Corporate Governance

Bericht des Aufsichtsrats	38
Corporate-Governance-Bericht	41

Konzernlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	51
Portfoliobericht	56
Immobilienbewertung	68
Finanzierung	69
Geschäftsentwicklung	74
EPRA-Finanzkennzahlen	78
Risikobericht	83
Angaben zum Kapital	89
Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr 2019	92
Forschung & Entwicklung	114
Ausblick	114

Konzernabschluss

Konzernbilanz	118
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	119
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	120
Konzern-Geldflussrechnung	121
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	122
Konzernanhang	124
Bestätigungsvermerk	212
Erklärung des Vorstands	217

Einzelabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2019	219
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019	221
Anhang	222
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB	235
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	236
Bestätigungsvermerk	250

Finanzkalender	254
Impressum	254

Kennzahlen

EUR 137,4 Mio.
FFO 1 vor Steuern

Ergebnis

		2019	2018	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	279,9	236,9	18,1%
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	207,3	174,0	19,1%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-5,1	27,2	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-12,4	-4,3	≤ -100,0%
Operatives Ergebnis	in MEUR	149,9	153,1	-2,1%
Neubewertungen	in MEUR	193,3	24,9	≥ +100,0%
EBIT	in MEUR	345,6	159,1	≥ +100,0%
Finanzergebnis	in MEUR	4,5	44,2	-89,9%
EBT	in MEUR	350,1	203,3	72,2%
Konzernergebnis	in MEUR	352,1	217,5	61,9%
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung inkl. S IMMO/CA Immo) ¹	in MEUR	137,4	105,6	30,2%
FFO 1 je Aktie vor Steuern ¹	in EUR	1,29	0,96	34,4%

¹ Siehe Berechnung im Kapitel Geschäftsentwicklung

Vermögen

		31. Dez. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	6.385,1	5.837,7	9,4%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	46,0%	48,0%	n. a.
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.483,1	1.793,5	38,4%
Liquide Mittel	in MEUR	341,2	631,8	-46,0%
Loan-to-Value (netto)	in %	43,0%	37,3%	n. a.
Gearing	in %	86,0%	64,1%	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate	in %	1,9%	2,1%	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4,0 ¹	3,3 ¹	21,2%

¹ Wandelanleihe 2024 dargestellt 2022 aufgrund einer Put-Option der Anleiheninhaber; Laufzeitende 2024

EUR 6,4 Mrd.
Bilanzsumme

96,8 %

Vermietungsgrad

Immobilienvermögen

		31. Dez. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		213	226	-5,8%
Vermietbare Fläche	in m ²	2.001.063	1.891.627	5,8%
Vermietungsgrad	in %	96,8%	95,8%	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	6,2%	6,3% ²	n. a.
Rendite Mietvorschreibung ¹	in %	6,5%	6,7%	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	5.122,1	4.338,0 ²	18,1%
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	1.434,0	749,0	91,5%

¹ Auf Basis gutachterlicher Werte (exkl. IFRS 16)

² Ohne Umgliederungseffekte u. a. aufgrund von IFRS 16

EPRA¹

		31. Dez. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.563,7	3.086,0	15,5%
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	31,05	28,80	7,8%
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.516,1	3.047,7	15,4%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	30,63	28,44	7,7%
EPRA-Leerstandsquote ²	in %	3,2%	4,1%	n. a.
		2019	2018	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	190,9	170,8	11,7%
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,79	1,55	15,6%
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	178,5	149,3	19,6%
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	1,67	1,35	23,7%
EPRA Net Initial Yield	in %	5,7%	5,6%	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	824,6	240,9	$\geq +100,0\%$

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel EPRA-Finanzkennzahlen

² EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios.

EUR 31,05
EPRA NAV je Aktie

Aktienkennzahlen

		31. Dez. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	29,34	26,29	11,6%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	23,90	20,90	14,4%
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	23,0%	27,4%	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269	112.085.269	0,0%
davon Anzahl eigene Aktien		11.208.526	4.942.001	$\geq +100,0\%$
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.678,8	2.342,6	14,4%
		2019	2018 ²	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	3,37	1,97	70,9%
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	3,03	1,80	68,0%

EUR 3,37
Ergebnis je Aktie (unverwässert)

Die Vorzeichenangabe bei Veränderungen entspricht einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). Sehr hohe positive bzw. negative prozentuelle Veränderungen werden als $\geq +100,0\%$ oder $\leq -100,0\%$ dargestellt. Bei Vorzeichenwechsel von Ergebnisgrößen sowie bei Veränderungen von Prozentwerten werden die prozentuellen Veränderungen als „nicht anwendbar“ (n. a.) gekennzeichnet.

Highlights 2019



Jänner

500

Millionen Euro
Benchmark-Anleihe
und erstmals
Investment-Grade-
Rating von S&P

S&P Global Ratings bewertet die IMMOFINANZ mit dem langfristigen Rating „BBB-“ und begründet dies unter anderem mit der starken Nachfrageentwicklung im Geschäftsumfeld des Unternehmens. Als erstes österreichisches Immobilienunternehmen platziert die IMMOFINANZ erfolgreich eine Benchmarkanleihe: Volumen EUR 500 Mio.

März

142

Millionen Besucher –
die Frequenz
in STOP SHOP und
VIVO! wurde
deutlich gesteigert

Mehr als 142 Mio. Besucher frequentierten 2018 STOP SHOP Retail Parks und VIVO! Einkaufszentren der IMMOFINANZ. Dies bedeutet eine deutliche Steigerung um 16,7% gegenüber dem Vorjahr. Rund 20 Mio. zusätzliche Gäste verzeichnete die Gruppe damit in ihren Einzelhandelsimmobilien. Gut für die Mieter, die ihre Brutto-Verkaufsumsätze durch um rund 5,0% steigern konnten.



Juni

Juli

220

Meter Höhe –
die IMMOFINANZ
erwirbt den Top-
Büroturm Warsaw
Spire Tower

4,4

Millionen Euro Miet-
erlöse – Akquisition
des Prager Büro-
standorts Palmovka
Open Park

Mit dem Warsaw Spire Tower erwirbt die IMMOFINANZ eine Top-Immobilie in der polnischen Hauptstadt. Der Büroturm ist 220 Meter hoch, umfasst 49 Stockwerke und weist eine Gesamtnutzfläche von 71.600 m² auf. Bei einem Immobilienwert von EUR 386 Mio. soll er Mieterlöse von rund EUR 19,6 Mio. pro Jahr einbringen und damit die nachhaltige Ertragskraft stärken.

Die IMMOFINANZ meldet einen weiteren hochqualitativen Neuzugang: Der Palmovka Open Park in Prag bringt eine wertvolle Ergänzung des Büroportfolios der Gruppe im Kernmarkt Tschechien und wird in die Büromarke myhive integriert. Die vermietbare Fläche von 25.800m² soll jährliche Mieterlöse in Höhe von EUR 4,4 Mio. bringen.

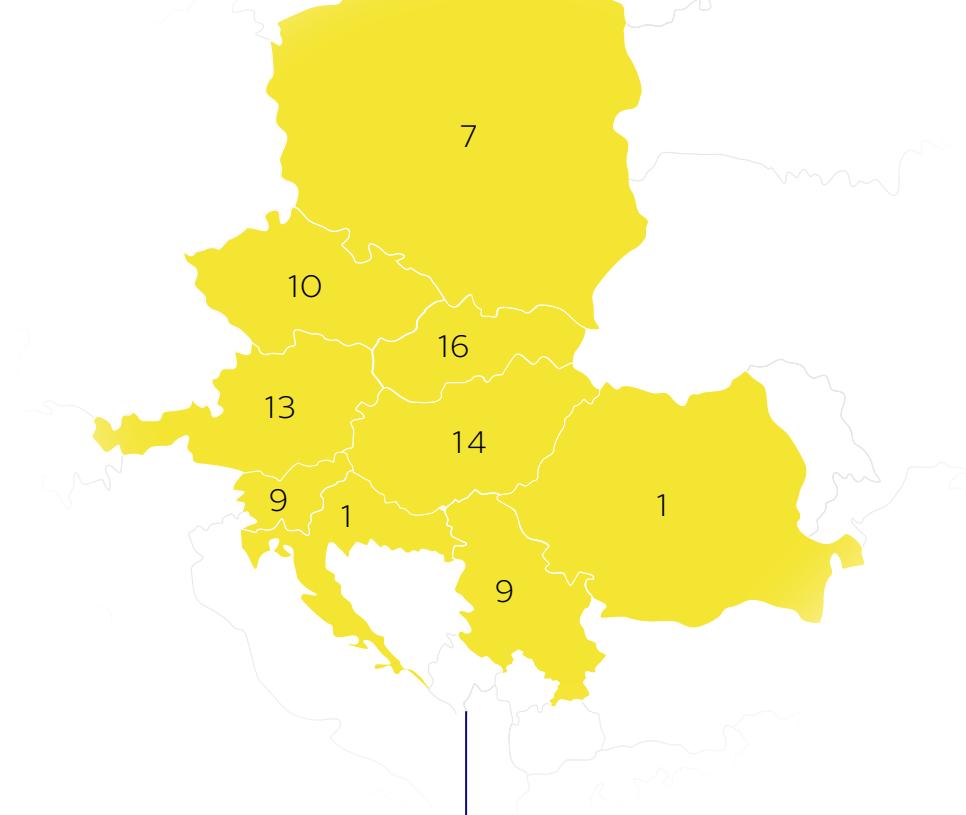


August

63.500

Quadratmeter –
weitere
Optimierung des
Warschauer
Büroportfolios

Zur Optimierung ihres Portfolios in Warschau verkauft die IMMOFINANZ Teilflächen samt Baureserven am Bürostandort EMPARK an den polnischen Bauträger Echo Investment. Geplant ist ein multifunktionales gemischtes Nutzungskonzept aus Wohn-, Einzelhandels- und Büroflächen. Für die verbleibenden vier Bürogebäude mit einer Fläche von rund 63.500 m² wird die IMMOFINANZ die begonnene Modernisierung fortsetzen.



August

90

Standorte –
mit dem STOP SHOP
Portfolio weiter
auf erfolgreichem
Expansionskurs

Mit dem Ankauf von sechs voll vermieteten Retail Parks in Slowenien und Polen mit einer Gesamtfläche von 54.000 m² und der Fertigstellung von zwei Projekten in Polen und Serbien mit insgesamt rund 21.000 m² unterstreicht die IMMOFINANZ ihren Expansionskurs. 90 Standorte zählt die Marke STOP SHOP damit – Tendenz weiter steigend.



September

Die Aktie der
IMMOFINANZ
ist gelistet
im renommierten
STOXX Europe

600

Der Stoxx Europe 600 repräsentiert Unternehmen in insgesamt 17 Ländern und dient als wichtiger europäischer Benchmark-Index. Dank der kontinuierlichen Steigerung ihres Börsenkurses – und damit der Marktkapitalisierung ihres Streubesitzes – wurde auch die IMMOFINANZ-Aktie mit 23. September 2019 in den Index aufgenommen. Dies sollte nicht zuletzt die Aufmerksamkeit internationaler Investoren weiter erhöhen.

November

36.000
Quadratmeter –
Neupositionierung
des VIVO!
Einkaufszentrums
in Bratislava

Rund EUR 25 Mio. investierte die IMMOFINANZ in die Modernisierung und Neupositionierung des zuerst unter dem Namen Polus City Center bekannten Einkaufszentrums in Bratislava. Unter der IMMOFINANZ-Marke VIVO! bietet der Shopping-Komplex nun 170 Fachgeschäfte auf einer Fläche von insgesamt 36.000 m². Wichtige neue Ankermieter sind Lidl und die LPP Group.

Dezember

Finanzierungs-
struktur durch
Kreditvertrag
optimiert
120
Millionen Euro

Mit myhive am Wienerberg verfügt die IMMOFINANZ nicht nur über einen der größten Büro- und Geschäftsstandorte der Bundeshauptstadt. Durch die attraktive langfristige Refinanzierung des Objekts setzte die Gruppe nun auch finanzierungsseitig einen Meilenstein. Der Kreditvertrag mit der UniCredit Bank Austria über EUR 120 Mio. weist eine Laufzeit von 15 Jahren auf und senkt die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Konzerns erneut.

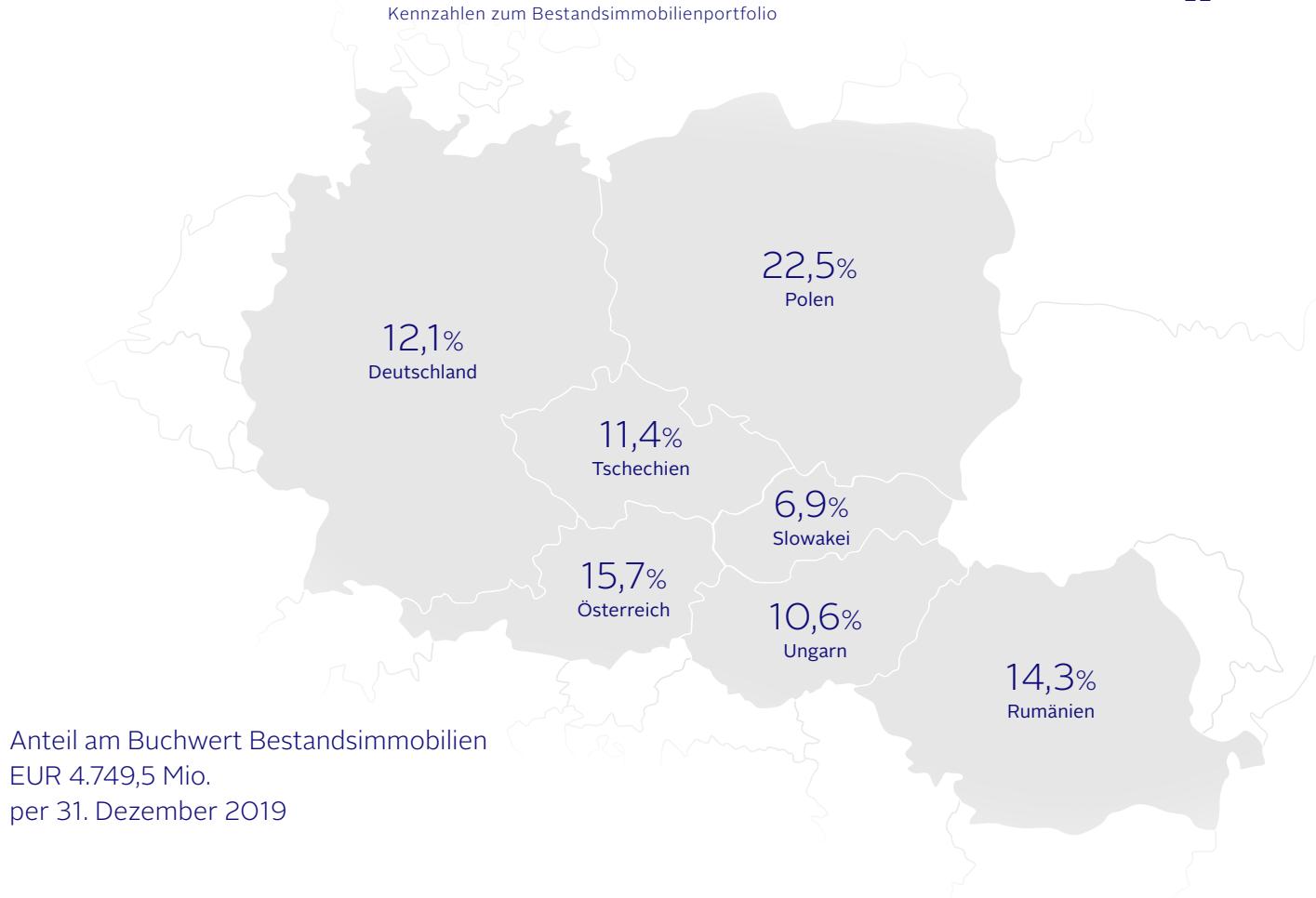
Kennzahlen zum Bestandsimmobilienportfolio

Nach Kernmärkten
Per 31. Dezember 2019



EUR 4,7 Mrd.
Buchwert
Bestandsimmobilien

Warsaw Spire Tower
Warschau | PL | ca. 71.600 m²
vermietbare Fläche



Polen

Anzahl der Immobilien	24
Buchwert in MEUR	1.069,2
Buchwert in %	22,5
Vermietbare Fläche in m ²	410.124
Vermietungsgrad in %	98,2
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	16,9
Bruttorendite in %	6,3
Rendite Mietvorschreibung in % ¹	7,0

Österreich

Anzahl der Immobilien	24
Buchwert in MEUR	744,9
Buchwert in %	15,7
Vermietbare Fläche in m ²	236.657
Vermietungsgrad in %	95,1
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	9,7
Bruttorendite in %	5,2
Rendite Mietvorschreibung in % ¹	5,0

Rumänien

Anzahl der Immobilien	17
Buchwert in MEUR	677,3
Buchwert in %	14,3
Vermietbare Fläche in m ²	342.842
Vermietungsgrad in %	94,0
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	13,4
Bruttorendite in %	7,9
Rendite Mietvorschreibung in % ¹	8,3

Deutschland

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	573,7
Buchwert in %	12,1
Vermietbare Fläche in m ²	103.665
Vermietungsgrad in %	98,7
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	5,6
Bruttorendite in %	3,9
Rendite Mietvorschreibung in % ¹	4,3

Tschechien

Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	540,7
Buchwert in %	11,4
Vermietbare Fläche in m ²	218.615
Vermietungsgrad in %	96,9
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	7,3
Bruttorendite in %	5,4
Rendite Mietvorschreibung in % ¹	4,9

Ungarn

Anzahl der Immobilien	23
Buchwert in MEUR	504,6
Buchwert in %	10,6
Vermietbare Fläche in m ²	284.112
Vermietungsgrad in %	97,3
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	8,6
Bruttorendite in %	6,8
Rendite Mietvorschreibung in % ¹	7,5

Slowakei

Anzahl der Immobilien	20
Buchwert in MEUR	329,1
Buchwert in %	6,9
Vermietbare Fläche in m ²	187.671
Vermietungsgrad in %	95,6
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	5,8
Bruttorendite in %	7,1
Rendite Mietvorschreibung in % ¹	7,3

Weitere Länder²

Anzahl der Immobilien	27
Buchwert in MEUR	310,0
Buchwert in %	6,5
Vermietbare Fläche in m ²	217.378
Vermietungsgrad in %	99,3
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	6,4
Bruttorendite in %	8,3
Rendite Mietvorschreibung in % ¹	8,3

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	158
Buchwert in MEUR	4.749,5
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	2.001.063
Vermietungsgrad in %	96,8
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	73,8
Bruttorendite in %	6,2
Rendite Mietvorschreibung in % ¹	6,5

¹ Rendite auf Basis der Mietvorschreibung. Die Differenz zur IFRS-Bruttorendite erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, wie etwa marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaukosten (Fit-outs), die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden (Basis für Bruttorendite gemäß IFRS), aber in der tatsächlichen Mietvorschreibung nicht enthalten sind.

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

IMMOFINANZ im Überblick

EUR **4,7** Mrd.
Buchwert

Gemessen am Buchwert, befinden sich
rund 50% unseres Bestandsportfolios
in Österreich, Deutschland und Polen.

Wir bieten unseren Kunden Immobilienlösungen. Neben der professionellen Bewirtschaftung dieser Immobilien liegt unser Schwerpunkt auf wertschaffendem Wachstum durch eigene Projektentwicklungen und Akquisitionen.

Wir haben unser Portfolio konsequent auf drei Marken ausgerichtet: myhive für Büros, STOP SHOP für Retail Parks und VIVO! für Einkaufszentren. Immer mit dem Ziel, unser Bestandsvermögen und unseren nachhaltigen Cashflow zu stärken.



158

Bestandsimmobilien

Unsere Bestandsimmobilien sind mit einem Anteil von rund 93% am Gesamtimmobilienportfolio der wichtigste Ertragsbringer.





20,

Mio. m²
Quadratmeter
vermietbare Fläche

Diese verteilt sich hauptsächlich auf unsere beiden Kernbereiche Büro (52%) und Einzelhandel (48%) und wird durch fertiggestellte Projektentwicklungen laufend erweitert.



Der geografische Fokus unseres Portfolios liegt auf den sieben Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien und Ungarn. Unsere lokalen Teams in den jeweiligen Kernmärkten sind der Garant für einen hohen Grad an Serviceorientierung und Kundenzufriedenheit.

96,8%
Vermietungsgrad

Die Bindung bestehender und die Gewinnung neuer Mieter stehen im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit.

Ein Jahr der Meilensteine

Ein Interview mit dem Vorstand, Dietmar Reindl und Stefan Schönauer, über das Jahr 2019 – der Vermietungsgrad erreichte einen Rekordwert, das Konzernergebnis liegt auf dem höchsten Niveau seit vielen Jahren, und die Guidance für den FFO 1 wurde übererfüllt.

Wenn Sie das Geschäftsjahr 2019 kurz beschreiben und einordnen sollen – wie lautet Ihre Zusammenfassung?

Dietmar Reindl: Es war ein sehr gutes Jahr und markiert einen Meilenstein in unserer Unternehmensgeschichte! Der Vermietungsgrad hat sich auf hohem Niveau noch weiter verbessert und mit 96,8 Prozent einen Rekordwert erreicht. Das ist das Ergebnis unserer klaren Markenpolitik mit innovativen Büro- und Einzelhandelslösungen, getragen von unseren kundenorientierten Mitarbeitern. Unser Konzernergebnis ist um mehr als 60 Prozent gestiegen und liegt mit rund EUR 352 Mio. auf dem höchsten Niveau seit vielen Jahren. Durch profitable Zukäufe von Immobilien und Fertigstellungen von Bauprojekten haben wir unser Portfolio 2019 um rund EUR 1 Mrd. auf EUR 5,1 Mrd. vergrößert und damit eine relevante Größe als Player im europäischen Immobiliensektor erreicht.

Stefan Schönauer: Die Entwicklung unserer Funds from Operations, das ist eine wichtige Rentabilitätskennzahl in der Immobilienbranche, unterstreicht das. So hat sich der FFO 1 im Geschäftsjahr 2019 um mehr als 30 Prozent auf EUR 137,4 Mio. verbessert. Damit haben wir unsere Guidance deutlich übererfüllt und bewiesen, dass die in den zurückliegenden Jahren gesetzten Maßnahmen zur Ergebnisverbesserung gegriffen haben. Wir haben geliefert, was wir versprochen haben.

Zur Erinnerung: Im April 2017, also noch während unserer Repositionierung, stellten wir für das Geschäftsjahr 2019 einen FFO 1 von mehr als EUR 100 Mio. in Aussicht. Diese Guidance haben wir dann mit der Publikation unserer Halbjahreszahlen 2019 angehoben und mehr als EUR 128 Mio. angekündigt. Geworden sind es nun EUR 137,4 Mio. – also eine Übererfüllung um mehr als ein Drittel gegenüber unserer ersten Prognose. Darüber hinaus erreichten wir auch finanziell Meilensteine: So haben wir etwa zu Jahresbeginn 2019 ein Investment-Grade-Rating von S&P erhalten und eine Benchmark-Anleihe über EUR 500 Mio. begeben.

Dietmar Reindl: Wir haben die letzten Jahre so mit genutzt, um das Unternehmen solide aufzustellen und als innovativen Anbieter von qualitativen Immobilienlösungen zu positionieren. Unsere Kundenorientierung, Investitionen in die Qualität des Bestands und eine kontinuierliche Verbesserung des Serviceangebots haben uns sehr erfolgreich gemacht. Das geht Hand in Hand mit einer Top-Performance im Finanzbereich. Damit ist die IMMOFINANZ für das aktuell herausfordernde Umfeld aufgrund der Corona-Krise und des damit einhergehenden Wachstumsdämpfers für die Weltwirtschaft sehr gut vorbereitet, und wir haben bereits in den ersten Tagen und Wochen zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um potenzielle negative Auswirkungen auf den Konzern so gering wie möglich zu halten.

Stefan Schönauer: Auch der Verkauf der Beteiligung an der CA Immo im Jahr 2018 erfolgte vor dem Hintergrund, die IMMOFINANZ für einen möglichen wirtschaftlichen Abschwung gut zu rüsten.

„Es war ein sehr gutes Jahr und markiert einen Meilenstein in unserer Unternehmensgeschichte!“

Dietmar Reindl
COO



Der Vorstand der IMMOFINANZ, von links nach rechts: Stefan Schönauer und Dietmar Reindl

Das betrifft die Sicherstellung von ausreichend Liquidität, die weitere Optimierung der Finanzierungskosten und die Diversifizierung unserer Finanzierungsstruktur. Hier haben wir in allen wichtigen Bereichen viel weitergebracht. Die liquiden Mittel betragen per Jahresende EUR 345 Mio. Zur weiteren Stärkung dieser sehr guten Cash-Position haben wir Ende März 2020 eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100 Mio. unterschrieben. Diese kann innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität.

Unser Verschuldungsgrad gemessen am Netto-LTV liegt mit 43 Prozent klar unter unserem Zielwert von rund 45 Prozent, und die Finanzierungskosten sanken erneut auf 1,91 Prozent. Wie erwähnt, haben wir uns mit unserem erstmalen erhaltenen Investment-Grade-Rating und der Begebung einer Benchmark-Anleihe zudem eine weitere wichtige Finanzierungsquelle erschlossen. Es handelte sich dabei auch um die erste Benchmark-Anleihe mit Investment-Grade-Rating eines österreichischen Immobilienunternehmens.

Sie haben das Wachstum des Portfolios auf mehr als EUR 5,1 Mrd. erwähnt. Einen Teil Ihrer Liquidität haben Sie im zurückliegenden Jahr auch dafür verwendet?

Stefan Schönauer: Ja, aufgrund des sehr profitablen Verkaufs unseres CA-Immo Anteils im Jahr 2018 und des damit verbundenen Nettozuflusses von mehr als EUR 500 Mio. hatten wir ein gut



gefülltes Bankkonto. Einen Teil dieser überschüssigen Liquidität haben wir in Büroimmobilien und in ein weiteres Wachstum unserer Retail Park Plattform investiert und damit unsere Ertragskraft gestärkt. Wir haben zudem 2019 auch unser Aktienrückkaufprogramm abgeschlossen und halten nun 10 Prozent eigene Aktien, die wir deutlich unter dem Nettovermögenswert erworben haben.

Dietmar Reindl: Einer der spektakulärsten Deals im zurückliegenden Jahr war der Kauf des Warsaw Spire in Warschau, den wir von Ghezamco und Madison International Realty erworben haben. Das ist der höchste Büroturm im gesamten CEE-Raum mit 49 Stockwerken. Mit dem Spire, also der aufgesetzten Spitze, sind es insgesamt 220 Meter. Der Turm ist mit klingenden Namen wie Goldman Sachs, Samsung, JLL und Mastercard voll vermietet. Derzeit integrieren wir den Warsaw Spire in unser Bürokonzept myhive, das mit Service,

Wohlfühlatmosphäre und Community Building punktet. Auch unser zweiter Büroankauf im zweiten Halbjahr 2019, der Palmovka Open Park in Prag, wird als myhive geführt werden. Die Lage mitten im schnell wachsenden Verwaltungszentrum und direkt an einer U-Bahn-Station, mit vielen Dienstleistungen und der Moldau in unmittelbarer Nähe sowie angrenzenden öffentlichen Parks, ist top. Mit diesen Zukäufen haben wir unser Standing und auch den Bekanntheitsgrad unserer Marke myhive gestärkt.

Auch im Einzelhandel haben wir erneut investiert, und zwar in sechs voll vermietete Retail Parks in Slowenien und Polen mit einer vermietbaren Fläche von rund 54.000 m², die in die STOP SHOP Marke integriert werden. Die Ankaufsrendite dieses Pakets lag bei über 8,5 Prozent. Damit haben wir bereits rund 90 STOP SHOP Standorte in neun Ländern mit einem Buchwert von fast einer Milliarde Euro.

Stefan Schönauer: Bereits zu Jahresbeginn 2019 kauften wir zudem den zweiten Hälftenanteil am Prager Innenstadt-Gebäude Na Příkopě 14 und sind damit nun Alleineigentümer der Immobilie. Das revitalisierte Prime-Street-Objekt in der bekannten Prager Einkaufsstraße, vergleichbar mit dem Wiener Graben, liegt in bester Innenstadtlage. Damit haben wir auch das letzte wesentliche Joint Venture im Immobilienbereich beendet.

„Wir haben uns mit dem Investment-Grade-Rating und der Benchmark-Anleihe eine weitere wichtige Finanzierungsquelle erschlossen.“

Stefan Schönauer
CFO

Sie betonen immer, die Markenpolitik ist eine wichtige Säule des Geschäftserfolgs. Die Büromarke myhive wurde Ende 2016 vorgestellt. Wie sieht Ihre bisherige Zwischenbilanz aus? Zufrieden?

Dietmar Reindl: Mehr als das. Unsere Erwartungen wurden deutlich übertroffen. Als wir die Marke und das myhive-Konzept vor mehr als drei Jahren vorstellten, haben wir uns doch auf ziemliches Neuland begeben. Die modernen Bürowelten mit Wohlfühlatmosphäre wie in einem Hotel und Community-Elementen waren in unseren Märkten kaum bekannt. Die Einführung war daher eine mutige Entscheidung. Wir haben auch ordentlich investiert, um etwa die Lobbies umzubauen und Mieter-Lounges einzurichten. Wir haben eine Designrichtlinie entwickelt – von Hotels inspiriert, um Wohlfühlcharakter in die Allgemeinflächen zu bringen. Der zweite wichtige Baustein ist die Community. Die von unseren Community Managern veranstalteten Events und Angebote werden von den Mietern bzw. deren Mitarbeitern extrem gut angenommen, und unsere internationale Community umfasst bereits mehr als 40.000 Mitarbeiter.

Stefan Schönauer: Der Vermietungsgrad unserer myhive-Bürogebäude hat mit 95 Prozent ein internationales Top-Niveau erreicht. Dadurch lukrieren wir nicht nur höhere Mieteinnahmen, sondern konnten unsere Leerstandskosten erheblich verringern. Es ist uns auch gelungen, höhere Effektivmieten zu erzielen. Insgesamt hat das myhive-Konzept somit einen klar positiven Effekt auf unseren nachhaltigen Cashflow. Wir haben das auch im Detail analysiert: In einem um Zukäufe, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigten Vergleich des myhive-Portfolios zeigt sich eine Verbesserung des Vermietungsgrads um durchschnittlich 16,4 Prozentpunkte über den Zeitraum der Ausrollung. Der höhere Vermietungsgrad, gepaart mit Einsparungen bei den Leerstandskosten sowie einem höheren Netto-Mietniveau, ergeben einen positiven Cashflow-Effekt von mehr als EUR 4 Mio. pro Jahr.

Dietmar Reindl: Wir haben zudem im letzten Jahr an einem Upgrade für myhive gearbeitet und werden unseren Mietern künftig noch mehr Flexibilität bieten – und zwar hinsichtlich Vertragsdauer, Fläche und Standort. Denn Büromieter wollen mehr Flexibilität – das ist ein ganz großer Trend in unserer Branche. Mit unserem erweiterten Angebot können wir hier kundengerechte Lösungen anbieten und sind damit erneut ein Vorreiter. Natürlich so, dass es sich für uns rechnet.

Ein weiteres Plus: Wir werden auch All-Inclusive-Flächen anbieten – sprich, der Mieter muss sich nicht mit der Büroplanung beschäftigen, die Pflanzen gießen, sich um die Reinigung kümmern.

„Wir haben unsere Einzelhandels-Plattform auf 100 Standorte vergrößert und sind voll vermietet.“

Dietmar Reindl
COO



Wenn er wünscht, übernehmen das alles wir. Diese neuen, flexiblen Angebote mit einer kurzfristigeren Vertragsbindung entsprechen auch den Bedürfnissen der Mieter in einem unsicheren Marktumfeld, wie es jetzt gerade im Zuge der Corona-Krise der Fall ist. Die Mieter können sich voll auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und gleichzeitig in ihren Bürokosten flexibel bleiben.

Und wie sah die Performance im Retail-Bereich mit Ihren Marken STOP SHOP und VIVO! aus?

Dietmar Reindl: Sehr gut! Wir haben unsere gesamte Einzelhandels-Plattform auf 100 Standorte vergrößert, unsere Position als führender Retail Park Betreiber weiter ausgebaut, größere Modernisierungen bei zwei unserer VIVO! Einkaufszentren in Bratislava und im rumänischen Cluj vorgenommen, und, – was uns besonders freut – wir sind voll vermietet. Der Vermietungsgrad beläuft sich auf 98,3 Prozent, die STOP SHOPS sind sogar zu 98,8 Prozent vermietet. Mehr geht eigentlich nicht, weil ein gewisser technischer Leerstand für Mieterwechsel immer gegeben sein sollte. Die Bruttomietrendite ist mit 8,1 Prozent ebenfalls top.

Bei den Besucherzahlen ging es ebenfalls deutlich nach oben: So zählten wir 2019 in unseren Retail-Immobilien mehr als 156 Mio. Kunden. Das ist ein Plus von 14 Mio. Besuchern oder rund 10 Prozent. Zum Vergleich: Das entspricht in etwa der gesamten Bevölkerung von Österreich, Deutschland, Polen, der Slowakei und Rumänien.

Was sind die Hauptfaktoren für den Erfolg dieses Konzepts?

Dietmar Reindl: Mit unseren Retail Parks STOP SHOP und unseren VIVO! Einkaufszentren konzentrieren wir uns nicht auf Hauptstädte, sondern auf mittelgroße und kleinere Städte überwiegend in

Ost- und Südosteuropa, in denen noch freie Marktkapazitäten bestehen. Dank unserer Positionierung im Convenience-Segment und dem hohen Standardisierungsgrad unserer Immobilien können wir zudem sehr attraktive Miet- und Betriebskosten anbieten. Das wiederum ermöglicht den Einzelhändlern die Erschließung zusätzlicher Marktkapazitäten mit einer hohen Flächenproduktivität. Die somit für die Mieter kosteneffizienten Retail-Konzepte VIVO! und STOP SHOP sowie die starke Ausrichtung auf kostengünstige Produkte des täglichen Alltags bieten auch eine gute Ausgangsbasis für die aktuell herausfordernde Situation bzw. für ein Umfeld, das voraussichtlich temporär von deutlichen Rückgängen des Wirtschaftswachstums gekennzeichnet sein wird.

Der Anteil der Projektentwicklungen am Gesamtportfolio hat sich im Jahresvergleich von über 9 Prozent auf knapp 4 Prozent reduziert. Fanden sich keine neuen Projekte?

Dietmar Reindl: Nein, das ist nicht der Grund. Wir befanden uns 2019 doch schon sehr lange in einem positiven Wirtschaftszyklus – hier wollten wir nicht übermäßige Development-Risiken eingehen. Darüber hinaus haben wir in den letzten beiden Jahren größere Projekte fertiggestellt, etwa unser Bürogebäude FLOAT im Düsseldorfer Medienhafen, in das der Mieter Uniper mit rund 2.500 Mitarbeitern einzogen ist. In Wien schlossen wir den Umbau eines Hotel- und Bürotowers am Standort Wienerberg ab, und in der tschechischen Stadt Třebíč haben wir die Vergrößerung unseres STOP SHOP eröffnet. Dieser Retail Park umfasst nun fast 22.000 Quadratmeter Mietfläche und ist damit unser größter STOP STOP im Portfolio.

Generell schauen wir auf ein gesundes Verhältnis zwischen Bestand und Projektentwicklungen, die den Wert von 10 Prozent des Gesamtportfolios nicht überschreiten sollen. Unser größtes Projekt ist aktuell unser erstes myhive-Bürogebäude in Deutschland: myhive Medienhafen in Düsseldorf, das im Jahr 2021 fertiggestellt werden soll. Und mit Ende März 2020 haben wir unseren STOP SHOP in der polnischen Stadt Siedlce wie geplant eröffnet. Aufgrund des im Branchenvergleich generell hohen Anteils an Geschäften der Grundversorgung konnten trotz Corona-Krise auch einige Mieter tatsächlich aufsperrnen.

Kommen wir zu den Finanzzahlen: Was waren die Haupttreiber für den deutlichen Anstieg des Konzernergebnisses 2019?

Stefan Schönauer: Zum einen haben wir uns dank des profitablen Portfoliowachstums und des gestiegenen Vermietungsgrads bei den Mieterlösen um mehr als 18 Prozent auf EUR 279,9 Mio. und beim Ergebnis

„Wir haben uns beim Ergebnis aus Asset Management um mehr als 19% deutlich verbessert.“

Stefan Schönauer
CFO

aus Asset Management um mehr als 19 Prozent auf EUR 207,3 Mio. deutlich verbessert. Beim Anstieg des Letzteren halfen auch Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen. Im Finanzergebnis wirkte sich unter anderem ein gesunkenener Finanzierungsaufwand positiv aus: Dieser liegt mit EUR -64,6 Mio. um 5,6 Prozent unter dem Vorjahreswert – und das bei einem doch deutlich gestiegenen Finanzierungsvolumen. Und wir haben auch von einem stark positiven Bewertungsergebnis profitiert. Dieses beläuft sich auf EUR 195,7 Mio. und ist vor allem eine Folge der guten Marktentwicklung 2019 in all unseren Kernmärkten. Unterm Strich hat sich das Konzernergebnis somit um mehr als 61 Prozent auf EUR 352,1 Mio. verbessert. Beim verwässerten Gewinn je Aktie zeigt sich ein sehr erfreulicher Anstieg von EUR 1,80 auf EUR 3,03.

Was bedeutet das für die Dividende?

Stefan Schönauer: Unser Ziel ist es, 75 Prozent des FFO 1 der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung ist aufgrund der Covid-19-Krise nun auf den 1. Oktober 2020 verschoben worden. Der Schutz, die Sicherheit und die Gesundheit der Aktionäre und Mitarbeiter haben hier für uns höchste Priorität. Wir werden über einen Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 erst mit der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen 2020 entscheiden und bis dahin die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf unser Geschäft laufend evaluieren.

Dietmar Reindl: Aufgrund der dynamischen Entwicklung sind die Auswirkungen dieser Pandemie derzeit noch nicht voll abschätzbar. Generell setzen wir aber alle möglichen Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen auf den Konzern so gering wie möglich zu halten. Das betrifft etwa Kostensenkungen oder die Verschiebung von nicht-zeitkritischen Investitionen in spätere Jahre. Und wir stehen mit unseren Mieter in engem Kontakt, um die Herausforderungen gemeinsam zu meistern.

In den letzten Jahren ist es uns gelungen, das Unternehmen sowohl in Ertrags- als auch in Kostensicht solide aufzustellen. Das zeigt sich in den Kennzahlen für 2019. Nun bedeutet Covid-19 für die Weltwirtschaft und für unsere Märkte ordentlich Gegenwind, aber auch für diese Phase sind wir gut positioniert. Daher beschäftigen wir uns mit dem Blick nach vorne bereits jetzt damit, wie wir mit unseren Immobilienlösungen das Geschäft unserer Mieter beim Hochfahren der Wirtschaft unterstützen können.

„Wir haben das Unternehmen bei Ertrag und Kosten solide aufgestellt. Das zeigt sich in den Kennzahlen 2019. Damit sind wir auch für die aktuelle Herausforderung gut positioniert.“

Dietmar Reindl
COO





my**hive**

EUR 1.570,2 Mio.
Buchwert

Auf unsere myhive-Büros entfällt ein Anteil von rund 52% des Buchwerts unseres Bestandsportfolios im Bürobereich. Die Immobilien weisen eine durchschnittliche vermietbare Fläche von rund 26.000 m² auf.

Entdecken Sie
unsere Offices –
Arbeitswelt neu
definiert.



23

Bestandsimmobilien

Im Bürobereich konzentrieren wir uns auf die Hauptstädte unserer Kernmärkte sowie die großen Bürostädte in Deutschland. Aktuell verfügen wir über 23 myhive-Standorte in sechs Ländern mit einer vermietbaren Fläche von rund 556.000 m².

95,0%

Vermietungsgrad

Unsere starke Kundenorientierung und Investitionen in die Qualität unserer Gebäude führten zu einem Vermietungsgrad unserer myhive-Büros von 95,0%.

Unsere Marken

myhive

Mit unserer internationalen Marke myhive setzen wir auf innovative Office-Konzepte, mit zahlreichen Serviceleistungen, bester Infrastruktur und einem aktiven Miteinander.
Zudem werden wir nun noch mehr Flexibilität hinsichtlich Vertragsdauer, Fläche und Standort bieten.

myhive
am Wienerberg
Wien | AT
ca. 150.000 m²
vermietbare
Fläche



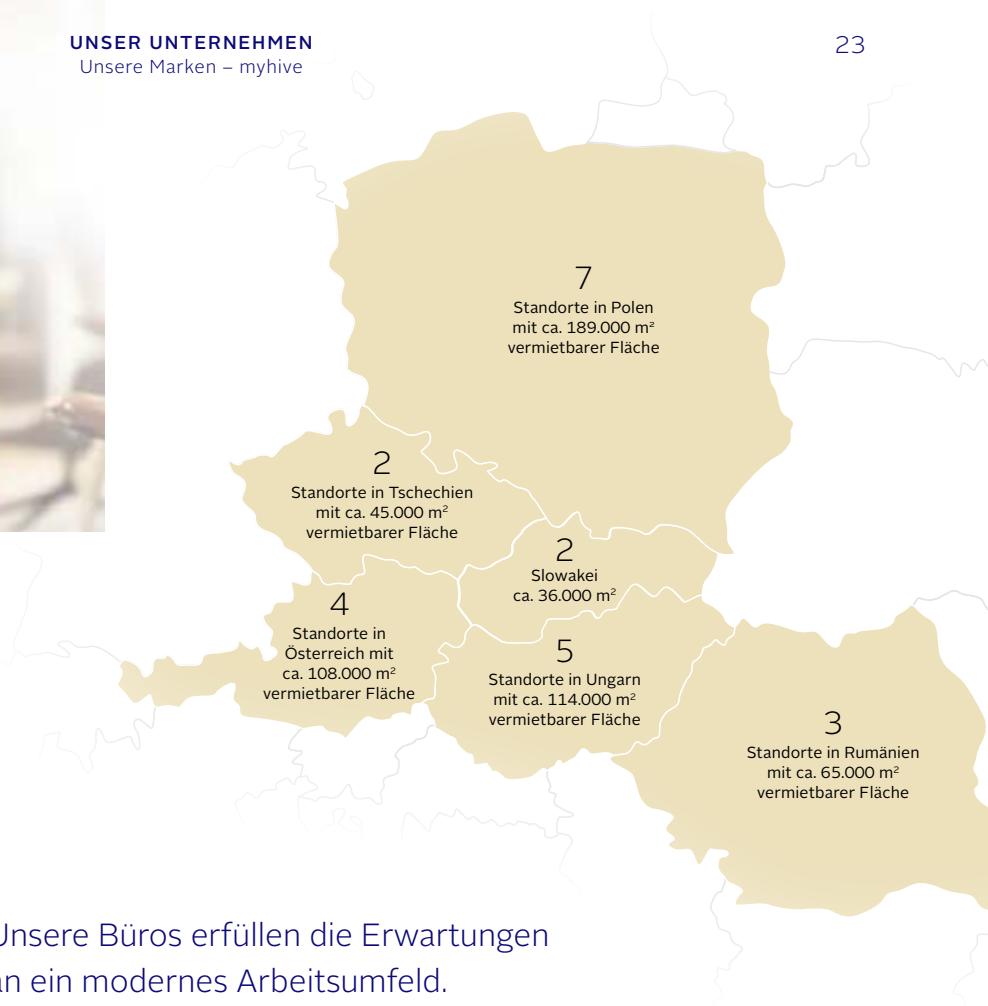
556.000 m²
vermietbare Fläche



UNSER UNTERNEHMEN

Unsere Marken – myhive

23



Unsere Büros erfüllen die Erwartungen
an ein modernes Arbeitsumfeld.
Mit myhive schaffen wir ein freundliches
und lebendiges Ambiente und offerieren
zahlreiche Serviceleistungen für
Multi-Tenant-Gebäude.

Unsere Office-Lösungen
sind so unterschiedlich wie
Unternehmen selbst und
flexibel anpassbar in Größe
und Ausstattung.



Charakteristische Merkmale für unsere myhive-Bürogebäude:

- Hotelatmosphäre
- Infrastruktur
- Community
- Flexibilität

Mehr Informationen zu den
Immobilien des Bürobereichs
finden Sie im Portfoliobericht
ab Seite 61.

VIVO!

10

Bestandsimmobilien

Die Marke VIVO! wurde im Jahr 2014 durch eigene Projektentwicklungen eingeführt und danach auf bestehende Shopping Center ausgerollt.

97,5%

Vermietungsgrad

Unsere Mieter schätzen an VIVO! das hohe Maß an Standardisierung. Dies ermöglicht Kosteneffizienz und Synergien, von denen alle profitieren. Der Vermietungsgrad liegt per Jahresende 2019 stabil bei 97,5%.

A woman with long brown hair, wearing a dark t-shirt and a necklace, is laughing joyfully. She is carrying several shopping bags, including a blue one and a brown one, over her shoulder. The background is blurred, suggesting an outdoor shopping mall environment.

EUR 716,5 Mio.
Buchwert

Unsere VIVO! Shopping Center bilden rund 43% des Buchwerts unseres Bestandsportfolios im Einzelhandelsbereich und generieren rund 43% der Mieteinnahmen dort.

In unseren
Shopping Centern
wird Einkaufen
zum Erlebnis.

Unsere Marken VIVO!

Better shopping – better life. VIVO! ist unsere Marke für Shopping Center. Diese sind für Städte mit einem Einzugsgebiet von mindestens 200.000 Einwohnern konzipiert und punkten mit starken Ankermietern und einem attraktiven Branchenmix aus vielen internationalen und lokalen Anbietern.



314.000 m²

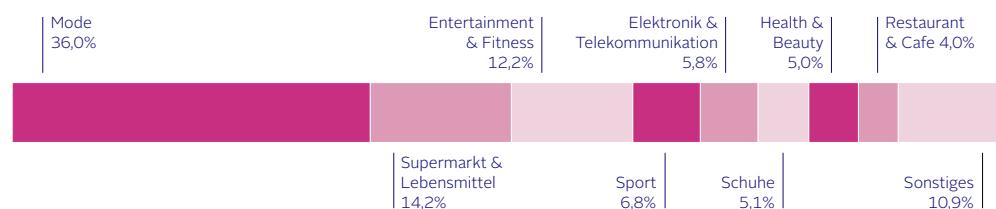
vermietbare Fläche





VIVO! ist das unkomplizierte Shopping-erlebnis für die ganze Familie. Die Einkaufszentren sind meist eingeschoßig gebaut – durch standardisiertes Design und modernes Ambiente erreichen sie einen hohen Wiedererkennungswert. Sie bieten einen ausgewogenen Branchenmix, moderne Food Courts sowie umfangreiche Dienstleistungen und Entertainment.

Branchenmix VIVO! Nur vermietete Bestandsflächen



Charakteristische Merkmale der VIVO! Shopping Center sind:

- Fokus auf Einkaufserlebnis mit Freizeitcharakter
- Starke Ankermieter und attraktiver Branchenmix
- Viele Parkplätze
- Die Zielgruppe und ihre Bedürfnisse stehen im Zentrum

Mehr Informationen zu den Immobilien des Einzelhandelsbereichs finden Sie im Portfoliobericht ab Seite 64.



**STOP
SHOP**

89

Bestandsimmobilien

Unser STOP SHOP Portfolio wächst:
2019 erfolgte der Ankauf von sechs voll
vermieteten Retail Parks in Slowenien
und Polen. Zudem wurde ein neu entwi-
ckelter Standort in der serbischen Stadt
Sremska Mitrovica eröffnet.

EUR 951,2 Mio.

Buchwert

Dank guter Nachfrage und überschaubarer Investments je Standort ist
STOP SHOP die ideale Marke für ein zügiges Portfoliowachstum.



98,8 %

Vermietungsgrad

Unsere STOP SHOPS sind so gut wie voll vermietet. Unsere Kunden schätzen die professionelle Unterstützung, die verlässliche Qualität sowie die konsequente Standardisierung bei Errichtung, Vermietung und Betrieb.

Wunderbar
einfach,
gemeinsam
einkaufen.

Unsere Marken

STOP SHOP

STOP SHOP ist unsere Marke für Retail Parks in Zentral- und Osteuropa. Sie sind der sympathische und praktische Nahversorger mit einem Einzugsgebiet von rund 30.000 bis 150.000 Einwohnern und bieten ein breites Warenangebot zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.





637.000 m²

vermietbare Fläche

Die enge Zusammenarbeit mit bekannten Retail-Marken schafft eine Win-Win-Situation. Mit ihrer verkehrstechnisch guten Lage und umfangreichen Parkmöglichkeiten sprechen die STOP SHOPS besonders preisbewusste „Smart Shopper“ an, die bequeme Erreichbarkeit schätzen.



Der Erfolg von STOP SHOP basiert auf einem standardisierten Zugang:

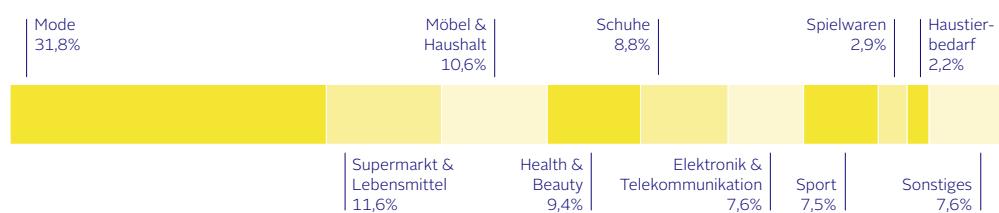
- Vermietbare Fläche je Standort von ca. 8.000 m² bis 15.000 m²
- Gute Verkehrsanbindung, viele Parkplätze
- Hohe Funktionalität mit einem attraktiven Mietermix aus internationalen und nationalen Einzelhändlern
- Hoher Wiedererkennungswert durch architektonische Merkmale wie offene Bauweise und Allgemeinflächen mit Vordach

Weitere Angaben zu den Immobilien des Einzelhandelsbereichs finden sich im Portfoliobericht ab Seite 64.



Branchenmix STOP SHOP

Nur vermietete Bestandsflächen



IMMOFINANZ am Kapitalmarkt

Börsenumfeld und die IMMOFINANZ-Aktie

Das Aktienjahr 2019 brachte in den ersten vier Monaten eine klare Aufwärtsentwicklung, die vielfach als Reaktion auf die Kurskorrekturen des Vorjahres gedeutet wurde. Nach einer mehrmonatigen Phase der richtungslosen Kursschwankungen kam es im 4. Quartal zu einer kräftigen Steigerung der wichtigsten Indizes. Marktdämpfende Faktoren, wie die weltweiten Handelskonflikte, gesenkte Wachstumsprognosen und politische Unsicherheiten, hinterließen zwar Spuren in den Börsenkursen, wurden von den geldpolitischen Maßnahmen der Notenbanken allerdings in den Schatten gestellt. Unterstützt von der Wende der US-Notenbank FED hin zu Zinssenkungen und einer noch expansiveren Politik der Europäischen Zentralbank durchliefen die meisten Börsenplätze 2019 somit eine überaus positive Kursentwicklung.

So verzeichnete der gesamteuropäische Index EURO STOXX 50 2019 mit 25,4% einen ähnlich starken Anstieg wie die US-Indizes. Der Wiener Leitindex ATX verbesserte sich um 16,1% und die beiden Immobilien-Branchenindizes EPRA Developed Europe (ex UK) und EPRA Emerging Europe um 21,7% bzw. 39,8%.

Die IMMOFINANZ-Aktie startete mit einem Kurs von EUR 20,90 in das Geschäftsjahr 2019 und erreichte am 11. Oktober mit EUR 26,40 bzw. EUR 26,30 auf Schlusskursbasis ihr Jahreshoch (plus 26,3% bzw. 25,8% seit Jahresbeginn). Nach der im November erfolgten Platzierung der von der CA Immo gehaltenen IMMOFINANZ-Aktien bei institutionellen Investoren gab die Aktie bis auf EUR 23,40 nach und erholte sich bis Jahresende auf EUR 23,90. Auf Jahressicht entspricht das einem Kursanstieg von 14,4%. Bis Redaktionsschluss dieses Berichts (7. April 2020) sank die Aktie auf EUR 16,52. Dieser Rückgang ist eine Folge des Covid-19-Ausbruchs und den damit verbundenen Marktverwerfungen.

Entwicklung der IMMOFINANZ-Aktie im Vergleich zu ausgewählten Indizes

indexiert zum 1. Jänner 2019



Performancevergleich

1. Jänner bis 31. Dezember 2019	in %
IMMOFINANZ-Aktie	14,4%
ATX	16,1%
Immobilien ATX	37,5%
EURO STOXX 600	23,2%
EPRA/NAREIT Developed Europe (ex UK)	21,7%
EPRA/NAREIT Emerging Europe	39,8%

Stammdaten zur Aktie

ISIN	AT0000A21KS2
Segment	ATX, WIG
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IIA:AV
Geschäftsjahr 2019	1. Jänner bis 31. Dezember

Informationen zur Aktie

		31. Dez. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	29,34	26,29	11,6%
EPRA Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	31,05	28,80	7,8%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	30,63	28,44	7,7%
EPRA-Ergebnis je Aktie ¹	in EUR	1,79	1,55	15,6%
FFO 1 je Aktie vor Steuern (inkl. S IMMO/CA Immo) ¹	in EUR	1,29	0,96	34,4%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	23,90	20,90	14,4%
Börsenhöchstkurs auf Schlusskursbasis	in EUR	26,30	23,28	13,0%
Börsentiefstkurs auf Schlusskursbasis	in EUR	21,08	18,79	12,2%
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	23,0%	27,4%	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien	in Stück	112.085.269	112.085.269	0,0%
davon eigene Aktien	in Stück	11.208.526	4.942.001	≥+100,0%
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.678,8	2.342,6	14,4%
Streubesitz ²	in %	ca. 72%	ca. 73%	n. a.

¹ Siehe Berechnung im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

² Berechnungsmethode laut Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market

Grundkapital und Ausschüttungspolitik

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert EUR 112,1 Mio. und ist in 112.085.269 Inhaberaktien zerlegt.

Die IMMOFINANZ-Aktie ist als Dividendenwert positioniert. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft bekennen sich zu einer nachhaltigen Dividendenpolitik. Ziel ist es, 75% des FFO 1 der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Daneben sind auch Aktienrückkäufe ein möglicher Bestandteil unserer Ausschüttungspolitik.

Nachhaltige Dividendenpolitik

Die Hauptversammlung hat am 22. Mai 2019 eine Dividende von EUR 0,85 je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen (2017: EUR 0,70). Die Auszahlung der Dividende erfolgte nach österreichischem Steuerrecht als Einlagenrückzahlung gemäß § 4 Abs. 12 Einkommensteuergesetz. Sie ist damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ im Privatvermögen halten, bei der Ausschüttung KEST-frei.* Der Dividendenabschlag erfolgte am 24. Mai, Zahltag war der 28. Mai 2019.

Vorstand und Aufsichtsrat werden über einen Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 erst mit der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen für das Geschäftsjahr 2020 entscheiden und bis dahin die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf das Geschäft der Gesellschaft laufend evaluieren.

Aktienrückkäufe

Im Zeitraum von 16. Juli 2018 bis 13. August 2019 wurden 9.708.526 Stück eigene Aktien bzw. 8,66% der ausstehenden Aktien zurückgekauft und das Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 damit vorzeitig abgeschlossen.

* Vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt.

Im Zuge dieses Rückkaufs wurde am 21. Jänner 2019 die meldepflichtige Anteilsschwelle von 5% überschritten. Der Rückkauf erfolgte über die Börse zu einem gewichteten Durchschnittspreis von EUR 22,54 je Aktie.

Unter Berücksichtigung eines im 1. Halbjahr 2018 stattgefundenen Aktienrückkaufs hält die IMMOFINANZ somit insgesamt 11.208.526 eigene Aktien, die zu einem gewichteten Durchschnittspreis von EUR 22,34 je Aktie rückerworben wurden. Das entspricht der gesetzlichen Höchstgrenze von 10% der gesamten IMMOFINANZ-Aktien. Informationen zu den Aktienrückkaufprogrammen sind abrufbar unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienruckkaufprogramm.

26. ordentliche Hauptversammlung

Am 22. Mai 2019 fand die 26. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ in der Wiener Stadthalle statt, dabei haben die Aktionäre u. a. Bettina Breiteneder und Sven Bienert in den Aufsichtsrat gewählt. Ihr Mandat läuft bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt. Der Aufsichtsrat setzte sich 2019 somit aus sechs Kapitalvertretern zusammen: Michael Knap (Vorsitzender), Rudolf Fries (stellvertretender Vorsitzender), Christian Böhm, Nick J. M. van Ommen sowie den beiden neu gewählten Mitgliedern Bettina Breiteneder und Sven Bienert. Alle Unterlagen und Abstimmungsresultate zur Hauptversammlung finden Sie unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/hauptversammlung.

Die 27. ordentliche Hauptversammlung wurde aufgrund der Covid-19-Krise auf den 1. Oktober 2020 verschoben.

Änderung im Aufsichtsrat

Nach dem Berichtszeitraum hat Rudolf Fries am 4. März 2020 auf eigenen Wunsch sein Aufsichtsratsmandat zurückgelegt. Wie berichtet, hat er die Gesellschaft am 28. Februar 2020 darüber informiert, die ihm zugeordneten Aktien veräußert zu haben. Bettina Breiteneder folgte Rudolf Fries als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende nach.

Aktionärsstruktur

Die Aktien der IMMOFINANZ sind breit gestreut und überwiegend in Festbesitz und in Besitz österreichischer Privatanleger sowie langfristig orientierter, institutioneller Investoren aus Europa und den USA. Der Streubesitzanteil (gemäß Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market) betrug zum 31. Dezember 2019 rund 72%. Unter Berücksichtigung der Beteiligungsmeldungen vom 28. Februar 2020 (siehe unten) sinkt der Streubesitz auf rund 67%.

Zwei Aktionäre aus Österreich hielten per 31. Dezember 2019 mehr als 4%:

	Anzahl der Stimmrechte	Prozentsatz (Basis Grundkapital per 31. Dez. 2019)	Letzter Meldezeitpunkt
S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH) ¹	13.388.358	11,9%	27. März 2018
FRIES Familien-Privatstiftung (über IFF Beteiligungs GmbH) und Dr. Rudolf Fries ²	6.352.179	5,7%	29. Jän. 2019

¹ Inkludiert Aktien sowie sonstige Finanzinstrumente in IMMOFINANZ

² Das Beteiligungsausmaß ermittelt sich aus den von der FRIES Familien-Privatstiftung (über IFF Beteiligungs GmbH) und Dr. Rudolf Fries gehaltenen Aktien, für die eine Beteiligungsmeldung (4%-Meldegrenze) (IFF Beteiligungs GmbH) sowie Directors'-Dealings-Meldungen erstattet wurden. Anders als in vorangehenden Berichten sind weitere Aktien, die von Gesellschaften und Mitgliedern der Familie Fries gehalten werden, aber keiner gesetzlichen Meldepflicht unterliegen, nicht einbezogen. Mit Meldung von 28. Februar 2020 haben die IFF Beteiligungs GmbH sowie Dr. Rudolf Fries bekannt gegeben, dass sie 6.097.680 Stück bzw. 254.500 Stück Aktien der IMMOFINANZ veräußert haben. In den Directors'-Dealings-Meldungen ist der Verkaufspreis jeweils mit EUR 29,50 pro Aktie angeführt.

Gemäß Meldung vom 13. Februar hat die Erste Asset Management GmbH bzw. von ihr verwaltete Investmentfonds den Stimmrechtsanteil an der IMMOFINANZ von zuvor 4,94% auf 3,92% reduziert. Die CA Immobilien Anlagen AG hat am 8. November 2019 mitgeteilt, dass sie die Meldegrenze von 4% unterschritten hat und somit keine IMMOFINANZ-Aktien mehr hält.

Beteiligungsstruktur per 28. Februar 2020:

	Anzahl der Stimmrechte	Prozentsatz (Basis Grundkapital per 31. Dez. 2019)	Letzter Meldezeitpunkt
S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH) ¹	13.388.358	11,9%	27. März 2018
CARPINUS Holding GmbH (künftig RPPK Immo GmbH)	12.000.000	10,7%	28. Feb. 2020

¹ Inkludiert Aktien sowie sonstige Finanzinstrumente in IMMOFINANZ

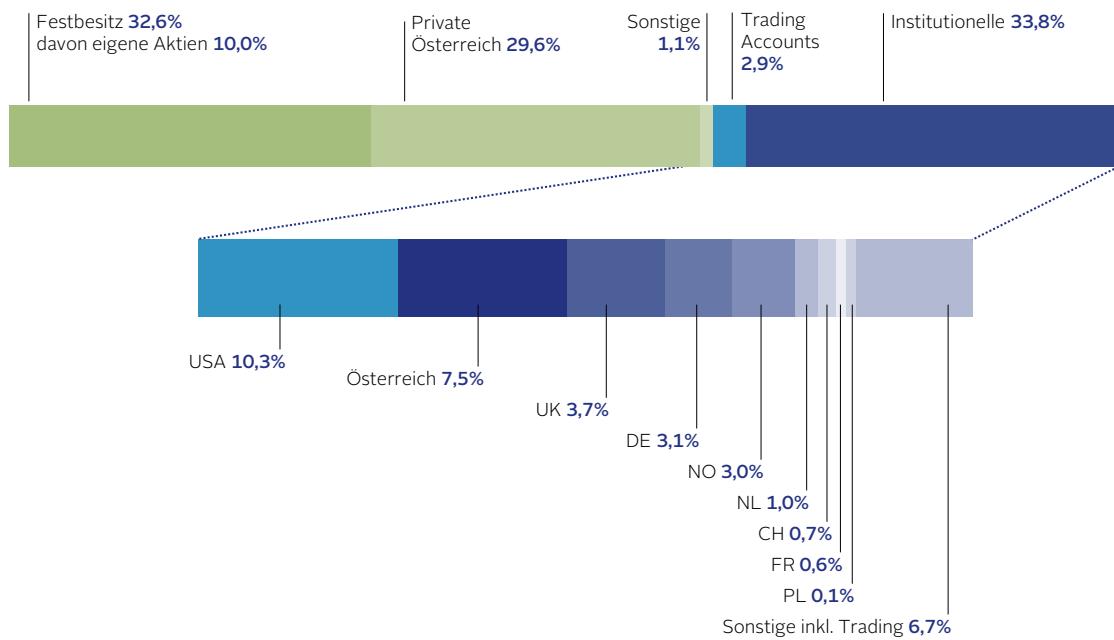
Mit Beteiligungsmeldungen vom 28. Februar und 3. März 2020 – also nach dem Berichtszeitraum – wurden wir darüber informiert, dass die CARPINUS Holding GmbH (künftig RPPK Immo GmbH) insgesamt 12.000.000 Stück Aktien der IMMOFINANZ, entsprechend einer Beteiligung von rund 10,71%, erworben hat. Mittelbare Gesellschafter der CARPINUS Holding GmbH sind Peter Korbačka und die RPR Privatstiftung (Ronny Pecik).

Weitere Meldungen zu Über- bzw. Unterschreitungen von Beteiligungsschwellen liegen nicht vor.

Detailanalyse

Regelmäßige Aktionärsanalysen helfen uns dabei, regionale Schwerpunkte bei der Investor-Relations-Arbeit zu setzen. Die zuletzt im Februar 2020 durchgeführte Analyse zeigt folgendes Bild: 29,6% aller IMMOFINANZ-Aktien sind im Besitz österreichischer Privatanleger. Institutionelle Investoren halten 33,8% im Streubesitz, wovon die meisten aus den USA (10,3%) und Österreich (7,5%) und Großbritannien (3,7%) stammen. 22,6% sind im Festbesitz von Investoren, weitere 10,0%, die laut Streubesitzdefinition der Wiener Börse ebenfalls dem Festbesitz zuzurechnen sind, entfallen auf eigene Aktien. Die restlichen 1,1% sind nicht identifizierte Investoren oder Aktien im Besitz von ausländischen Privatanlegern. 2,9% entfallen auf Trading Accounts.

Struktur privater und institutioneller Anleger



Quelle: IPREO by IHS Markit, Februar 2020

IMMOFINANZ-Anleihen und Investment-Grade-Rating

Am 21. Jänner 2019 hat die IMMOFINANZ eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Benchmark-Anleihe (ISIN XS1935128956) im Nominale von EUR 500,0 Mio. platziert. Diese Anleihe hat eine Laufzeit von vier Jahren, einen festen Kupon von 2,625% sowie eine Stückelung von jeweils EUR 100.000,0. Sie notiert im geregelten Markt der Luxemburger sowie auf dem Dritten Markt (MTF) der Wiener Börse.

S&P Global Ratings hat die IMMOFINANZ am 22. Jänner 2019 mit dem langfristigen Emittenten-Rating BBB- mit stabilem Ausblick und die Benchmark-Anleihe mit dem Emissions-Rating BBB- bewertet. Als Gründe für die Rating-Entscheidung nennt S&P Global Ratings – unter anderem – die Marktposition der IMMOFINANZ als eine der größten Eigentümerinnen gewerblicher Immobilien in der CEE-Region, den stabilen Vermietungsgrad und die stabile Nachfrageentwicklung im Geschäftsumfeld des Unternehmens. S&P Global Ratings hat das Rating im Zuge der jährlichen Review im Februar 2020 bestätigt.

Die Wandelanleihe 2017–2024 (ISIN XS1551932046) ist per 31. Dezember 2019 unverändert mit einem Nominale von EUR 297,2 Mio. ausstehend. Der Wandlungspreis wurde im 2. Quartal im Zuge der Dividendausschüttung auf EUR 21,38 (davor: EUR 22,20) angepasst. Nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings reduzierte sich der Kupon gemäß Anleihebedingungen um 50 Basispunkte auf 1,5% p. a., beginnend mit der Zinszahlungsperiode ab 24. Jänner 2019.

Empfehlungen der Analysten

Neun Analysten veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen zur IMMOFINANZ. Dabei handelt es sich um folgende nationale und internationale Finanzhäuser: Baader Helvea, Deutsche Bank, Erste Group, HSBC, Kepler Cheuvreux, Raiffeisen Centrobank, Société Générale, Wood & Company und Wiener Privatbank. Die laufend aktualisierten Einschätzungen sind auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie im Reiter „Analysen“ abrufbar.

Investor-Relations-Aktivitäten

Unser Ziel ist es, stets ein akkurate Bild des Konzerns zu vermitteln und damit eine angemessene Bewertung der IMMOFINANZ-Wertpapiere zu ermöglichen. Daher pflegen wir einen transparenten, umfassenden und kontinuierlichen Dialog mit unseren Analysten, Aktionären, Anleiheinhabern und potenziellen Investoren. 2019 nahmen wir an insgesamt rund 30 Investorenkonferenzen, Roadshows und Informationsveranstaltungen teil, u. a. in Amsterdam, Boston, Frankfurt, Kapstadt, London, Madrid, Montreal, München, Paris, Prag, Seoul, Tel Aviv, New York, Warschau, Wien, Zürich sowie in Zürs (Österreich). Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen, um Investoren und Analysten zu informieren und ihnen die positive Entwicklung der IMMOFINANZ näherzubringen. Des Weiteren nutzen Investoren und Analysten regelmäßig unser Angebot, sich bei Besuchen in verschiedenen Kernmärkten vor Ort ein Bild von der Qualität unserer Immobilien und Marken zu machen.

Die kontinuierliche und zeitnahe Informationsweitergabe wird über unsere Unternehmens-Website und unseren Unternehmens-Blog www.immofinanz.com sowie den Unternehmens-Newsletter sichergestellt. Als zusätzliches Service für Investoren und Analysten bietet unsere Investor-Relations-App aktuelle Informationen zu Aktienkurs, Finanzberichten, Präsentationen und News. Unsere Finanztermine können mit einem Klick direkt in den persönlichen Kalender übertragen werden.

Finanzkalender 2020

27. Mai 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2020
28. Mai 2020	Zwischenmitteilung für das 1. Quartal 2020
26. August 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2020
27. August 2020	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2020
21. September 2020	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 27. ordentlichen Hauptversammlung
1. Oktober 2020	27. ordentliche Hauptversammlung
5. Oktober 2020	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
6. Oktober 2020	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
7. Oktober 2020	Erwarteter Dividendenzahltag
25. November 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2020
26. November 2020	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2020

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse

Ihr IR-Kontakt

Wir stehen Ihnen gerne für Fragen und Auskünfte zum Unternehmen und zu unserer Aktie zur Verfügung.

Bettina Schragl

T: +43 1 88090 2290

investor@immofinanz.com

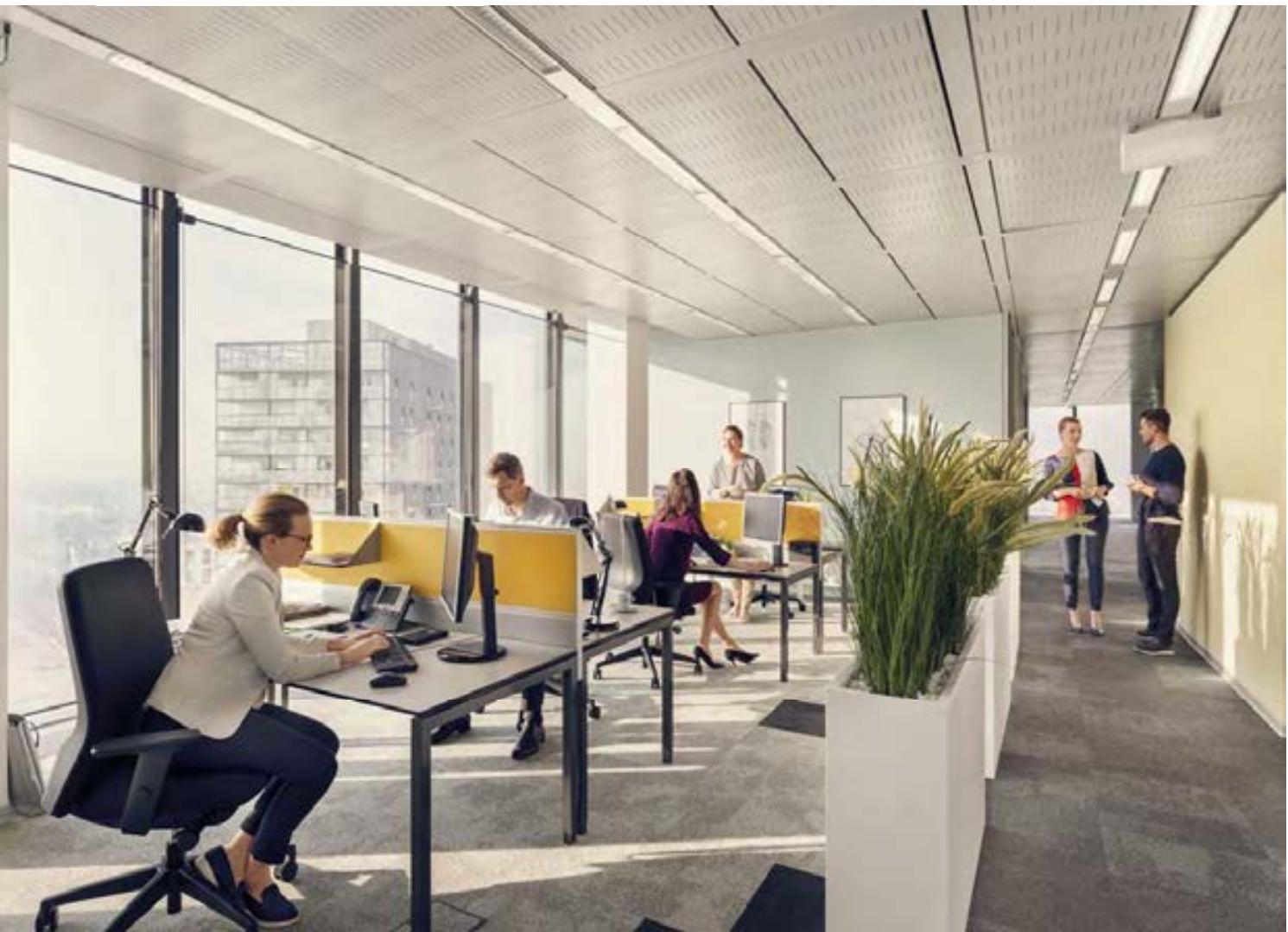
Simone Korbelius

T: +43 1 88090 2291

investor@immofinanz.com

myhive am Wienerberg

Wien | AT | ca. 150.000 m² vermietbare Fläche



Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2019 war für die IMMOFINANZ ein sehr erfolgreiches Jahr, in dem das operative Geschäft und die nachhaltige Ertragskraft wesentlich gestärkt wurden. Durch sehr attraktive Zukäufe im Büro- und Einzelhandelsbereich sowie durch Fertigstellungen von Projektentwicklungen vergrößerte sich das Portfolio auf deutlich mehr als EUR 5 Mrd. Auch finanzierungsseitig wurden Meilensteine erreicht: So haben wir uns mit Erhalt eines Investment-Grade-Ratings und der Begebung einer unbesicherten Benchmark-Anleihe über EUR 500 Mio. nicht nur eine weitere, wesentliche Finanzierungsquelle auf dem internationalen Kapitalmarkt erschlossen, sondern auch unser Kreditprofil sehr solide aufgestellt.

In unserer Funktion als Aufsichtsrat haben wir die IMMOFINANZ und ihren Vorstand bei allen Vorhaben begleitet 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 sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens und ist damit seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nachgekommen.

Im Jahr 2019 haben Aufsichtsrat und Vorstand in sieben Sitzungen die wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie wesentliche Ereignisse und Maßnahmen diskutiert. Alle aktuellen Aufsichtsratsmitglieder haben dabei an rund 86% der Sitzungen teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied war bei mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen abwesend. Eine detaillierte Übersicht der individuellen Präsenzen ist dem Corporate-Governance-Bericht auf Seite 44 zu entnehmen. Auch außerhalb der Sitzungen stand der Aufsichtsrat mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat zudem mehrere Beschlüsse im Umlaufweg gefasst. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war durchwegs von offenen Diskussionen und konstruktivem Miteinander geprägt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, der weiteren Portfolio-optimierung durch Akquisitionen und Verkäufe von Immobilien, der Unternehmensführung durch den Vorstand, der Finanzierungssituation, den Entwicklungen auf den Immobilien- und Kapitalmärkten sowie der Situation in den einzelnen Kernländern der IMMOFINANZ befasst.

Besondere Schwerpunkte lagen dabei auf der Diskussion folgender Themenbereiche:

- Die Begebung einer Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 500,0 Mio. im Zusammenhang mit dem erstmaligen Erhalt eines Investment-Grade-Ratings von S&P Global Ratings
- Die Stärkung unserer Position als einer der führenden Anbieter hochwertiger Büroimmobilienlösungen in unseren Kernmärkten durch den Erwerb des voll vermieteten Warschauer Bürohochhauses Warsaw Spire und der Prager Büroimmobilie Palmovka Open Park
- Der weitere Ausbau der Retail-Park-Marke STOP SHOP durch Akquisition von fünf voll vermieteten Standorten in Slowenien
- Die weitere Erhöhung der Effizienz des Immobilienportfolios durch den Verkauf von Teilflächen des Warschauer EMPARK-Areals sowie die Abgabe weiterer, überwiegend kleinerer Bürogebäude in Warschau
- Die Prüfung, Diskussion und Genehmigung des Budgets für das Geschäftsjahr 2020

Veränderungen im Aufsichtsrat

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2019 wurden Bettina Breiteneder und Sven Bienert neu in den Aufsichtsrat gewählt. Die Aktionäre folgten damit dem Beschlussvorschlag des Aufsichtsrats. Beide sind renommierte Führungspersönlichkeiten mit langjähriger Erfahrung im Immobilien- und Finanzierungsbereich und weisen umfangreiche Aufsichtsrats-Kenntnisse auf. Der Nominierung der beiden Kandidaten war ein intensiver Evaluierungsprozess vorangegangen, in den u. a. auch von Aktionären vorgeschlagene Kandidatinen und Kandidaten einbezogen wurden.

Horst Populorum und Wolfgang Schischeck sind mit Beendigung der am 22. Mai 2019 abgehaltenen 26. ordentlichen Hauptversammlung auf eigenem Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wir danken beiden Herren für ihre engagierte Arbeit und den Beitrag zur erfolgreichen Neuausrichtung der IMMOFINANZ.

Nach dem Berichtszeitraum, am 4. März 2020, hat Rudolf Fries sein Aufsichtsratsmandat mit sofortiger Wirkung zurückgelegt. Wir bedanken uns bei Herrn Fries für seine mehr als zehnjährige Tätigkeit und sein Engagement im IMMOFINANZ-Aufsichtsrat. Bettina Breiteneder folgte Rudolf Fries als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende nach.

Tätigkeitsschwerpunkte der Ausschüsse

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

In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung im Mai 2019 erfolgte die Besetzung der Ausschüsse mit den Neuzugängen. Die Aufgaben der Ausschüsse, die Zusammensetzung und die individuellen Präsenzen der Mitglieder sind im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 44 nachzulesen.

Der Prüfungsausschuss tagte im zurückliegenden Jahr vier Mal. Neben der eingehenden Erörterung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2018 wurde der Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft behandelt. Ein Schwerpunkt war auch das öffentliche Ausschreibungsverfahren gemäß Art. 16 AP-VO zur Auswahl des Jahres- und Konzernabschlussprüfers für 2020 bis 2022.

Der Personal- und Nominierungsausschuss widmete sich in vier der insgesamt sechs Sitzungen den Vorbereitungen für die Neuwahlen in den Aufsichtsrat. Des Weiteren erfolgte die Verlängerung des Vorstandsmandats von CEO Oliver Schumy.

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

Des Weiteren führte der Aufsichtsrat eine jährliche Selbstevaluierung zur Effizienz seiner Tätigkeit, insbesondere hinsichtlich seiner Organisation und Arbeitsweise, durch.

Veränderungen im Vorstand

Nach dem Berichtszeitraum, im März 2020, schied Oliver Schumy aus persönlichen Gründen einvernehmlich aus dem Vorstand aus. Wir bedanken uns bei Herrn Schumy für seinen wertvollen und nachhaltigen Beitrag zur erfolgreichen Neuaufstellung der IMMOFINANZ. Die Agenden von Herrn Schumy wurden von den beiden Vorstandsmitgliedern Dietmar Reindl und Stefan Schönauer übernommen.

Feststellung des Jahresabschlusses 2019

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 31. Dezember 2019 samt Lagebericht sowie der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 22. Mai 2019 bestellten Abschlussprüfer, der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (Seiten 212–216).

Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach der Aufstellung zur Verfügung gestellt, im Prüfungs- und Bewertungsausschuss im Beisein von Vertretern des Abschlussprüfers und des Vorstands eingehend erörtert und

gemäß § 96 AktG geprüft. Der Prüfungs- und Bewertungsausschuss hat daraufhin einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Ebenso hat 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, geprüft und gebilligt.

Die IMMOFINANZ ist am Kapitalmarkt als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Ihr Ziel ist es, 75% des FFO 1 der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Hauptversammlung der Gesellschaft wurde aufgrund der Covid-19-Krise auf den 1. Oktober 2020 verschoben. Vorstand und Aufsichtsrat werden über einen Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 erst mit der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen für das Geschäftsjahr 2020 entscheiden und bis dahin die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf das Geschäft der Gesellschaft laufend evaluieren.

Auf Grundlage der Empfehlung des Prüfungs- und Bewertungsausschusses hat der Aufsichtsrat zudem beschlossen, der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019 nach Ausschreibung gemäß Art. 16 AP-VO erneut die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 zur Wahl vorzuschlagen.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IMMOFINANZ für ihren tatkräftigen Einsatz und ihr großes Engagement sowie den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Unser Unternehmen verfügt über eine konservative Kapital- und Finanzierungsstruktur und ist damit gut vorbereitet, um auf künftige Herausforderungen rasch und flexibel zu reagieren.

Wien, 21. April 2020



Dr. Michael Knap
Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht

Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Die IMMOFINANZ verfolgt eine verantwortungsvolle, auf nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmenstätigkeit. Im Einklang damit wird ein hohes Maß an Transparenz für alle Stakeholder angestrebt. 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 2019 vollumfänglich eingehalten.

Zusammensetzung der Organe und Organbezüge

Der Vorstand

Dr. Oliver Schumy, Vorsitzender des Vorstands

- Mitglied des Vorstands von 1.3.2015 bis 18.3.2020**
- Geboren 1971

Oliver Schumy war seit 1. März 2015 Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ und fungierte seit 1. Mai 2015 als Vorstandsvorsitzender. In dieser Funktion war er für die Bereiche Projektentwicklung, Transaktionen, Recht, Personalwesen sowie Corporate Communications und Investor Relations zuständig. Herr Schumy fungierte zudem als Geschäftsführer des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (IMBEA).

Mag. Stefan Schönauer, Mitglied des Vorstands

- Mitglied des Vorstands seit 11.3.2016
- Bestellt bis 30.4.2021
- Geboren 1979

Stefan Schönauer ist seit Ende 2008 in leitenden Positionen in der IMMOFINANZ tätig und seit 11. März 2016 Finanzvorstand. Damit zeichnet er für die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Konsolidierung, Steuern, Finanzierung, Cash Management, IT, Einkauf, Risikomanagement sowie Internal Audit verantwortlich. Herr Schönauer fungiert zudem als Geschäftsführer des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA.

Mag. Dietmar Reindl, Mitglied des Vorstands

- Mitglied des Vorstands seit 1.5.2014
- Bestellt bis 30.4.2021
- Geboren 1969

Dietmar Reindl ist seit 2012 in leitender Funktion in der IMMOFINANZ tätig und wurde im Mai 2014 in den Vorstand berufen. Er zeichnet für die Bewirtschaftung sämtlicher Gewerbeimmobilien, für Marketing sowie für die Projektentwicklung (seit Mitte Dezember 2019) verantwortlich. Herr Reindl fungiert zudem als Geschäftsführer des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA.

* Der Kodex ist in der aktuellen Fassung vom Jänner 2020 auf der Website der IMMOFINANZ AG (www.immofinanz.com) sowie auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance (www.corporate-governance.at) abrufbar.

** Oliver Schumy schied per 18. März 2020, also nach Ende des Berichtszeitraums, einvernehmlich als Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ AG aus. Die vorzeitige Beendigung erfolgte in beiderseitigem Einvernehmen aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung. Seine Verantwortungsbereiche wurden mit Wirkung per 19. März 2020 von Stefan Schönauer (Recht, Investor Relations sowie Compliance & Corporate Legal) und Dietmar Reindl (Personalwesen, Public Relations sowie Transaktionen) übernommen.

Der Aufsichtsrat



Dr. Michael Knap, Vorsitzender des Aufsichtsrats

- Erstbestellung 2008
- Ende der Funktionsperiode 2020²
- Geboren 1944

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

Weitere Mandate: Vizepräsident IVA Interessenverband für Anleger, Wien



Dr. Rudolf Fries, Stv. Vorsitzender des Auf- sichtsrats bis 4. März 2020¹

- Erstbestellung 2008
- Ende der Funktionsperiode 2020
- Geboren 1958

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

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



Mag. Christian Böhm, Mitglied des Aufsichtsrats

- Erstbestellung 2010
- Ende der Funktionsperiode 2020²
- Geboren 1958

Erfahrung: Langjährige Managementerfahrung im Finanz- und Versicherungsbereich (Pensionskassen)

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



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

- Erstbestellung 2008
- Ende der Funktionsperiode 2020²
- Geboren 1946

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

Börsennotierte Mandate: Mitglied des Aufsichtsrats bei:
W. P. Carey Inc., USA
Brack Capital Properties N.V., Israel
Weitere Mandate: Mitglied des Aufsichtsrats bei:
Allianz Nederland Group N.V., Niederlande
Allianz Benelux SA, Belgien



Mag. Bettina Breiteneder, Mitglied des Aufsichtsrats seit 22. Mai 2019³

- Erstbestellung 2019
- Ende der Funktionsperiode 2023⁴
- Geboren 1970

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

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



Prof. Dr. Sven Bienert, Mitglied des Aufsichtsrats seit 22. Mai 2019

- Erstbestellung 2019
- Ende der Funktionsperiode 2023⁴
- Geboren 1973

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

Weitere Mandate: Mitglied des Aufsichtsrats bei:
ZIMA Holding AG
Beirat der MPC Real Estate Holding GmbH
Nachhaltigkeitsbeirat DAW – Deutsche Amphibolin-Werke von Robert Murahn Stiftung & Co KG



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

- Erstbestellung 2014
- Geboren 1979

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

Delegierter des Betriebsrats der IMMOFINANZ

Ende der Funktionsperiode 2019

**Mag. Horst Populorum,
Mitglied des Aufsichtsrats bis 22. Mai 2019⁵**

- Erstbestellung 2015
- Geboren 1973

Erfahrung: Umfangreiche Managerfahrung im Bereich Nahrungsmittel und Einzelhandel

Weitere Mandate: Hält kein Mandat in anderen Aufsichtsräten

**Larissa Kravitz
(vormals Lielacher),
Mitglied des Aufsichtsrats bis 15. Juli 2019**

- Erstbestellung 2017
- Geboren 1985

Erfahrung: Tätig als Risikomanagerin der IMMOFINANZ

Delegierte des Betriebsrats der IMMOFINANZ

**KR Wolfgang Schischek,
Mitglied des Aufsichtsrats bis 22. Mai 2019⁵**

- Erstbestellung 2015
- Geboren 1944

Erfahrung: Langjährige Management- und Aufsichtsratserfahrung im Industriebereich

Weitere Mandate: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der KBA-MÖDLING GmbH, Mödling
Mitglied des Aufsichtsrats der Kostwein Holding GmbH, Klagenfurt

**Mag. Ankica
Reichenbach,
Mitglied des Aufsichtsrats von August bis Dezember 2019**

- Erstbestellung 2019
- Geboren 1977

Erfahrung: Tätig im Konsolidierungsbereich der IMMOFINANZ

Delegierte des Betriebsrats der IMMOFINANZ

**Werner Ertelthalner,
Mitglied des Aufsichtsrats bis 26. März 2019**

- Erstbestellung 2016
- Geboren 1987

Erfahrung: Tätig als Systemexperte im Konsolidierungsbereich der IMMOFINANZ

Delegierter des Betriebsrats der IMMOFINANZ



**Maria Onitcanscaia,
Mitglied des Aufsichtsrats
seit 26. März 2019**

- Erstbestellung 2019
- Geboren 1981

Erfahrung: Tätig als Group Asset Managerin Retail der IMMOFINANZ

Delegierte des Betriebsrats der IMMOFINANZ

Gov-Board

¹ Rudolf Fries, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, hat per 4. März 2020 sein Aufsichtsratsmandat zurückgelegt. Wie berichtet, hat Herr Fries die Gesellschaft am 28. Februar 2020 dahingehend informiert, die ihm zugeordneten Aktien veräußert zu haben. Bettina Breiteneder folgte Rudolf Fries als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende mit sofortiger Wirkung nach.

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

³ Bettina Breiteneder folgte Rudolf Fries als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende per 4. März 2020 mit sofortiger Wirkung nach.

⁴ Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt (31. o. HV 2024)

⁵ Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 beschließt (26. o. HV 2019)

Die Mandate der von der Arbeitnehmervertretung entsandten Aufsichtsratsmitglieder sind von unbestimmter Dauer.

Ausschüsse des Aufsichtsrats und Präsenzen

Mitglieder in den Ausschüssen des Aufsichtsrats

Prüfungs- und Bewertungsausschuss	Strategieausschuss	Personal- und Nominierungsausschuss
Mag. Bettina Breiteneder , Vorsitzende (ab Mai 2019)	Dr. Michael Knap , Vorsitzender	Dr. Michael Knap , Vorsitzender
Dr. Michael Knap , Vorsitzender (bis Mai 2019), StV. (seit Mai 2019)	Nick J. M. van Ommen , MBA FRICS, StV.	Dr. Rudolf Fries , StV. (bis März 2020)
Dr. Rudolf Fries , StV. (bis Mai 2019), Mitglied (von Mai 2019 bis März 2020)	KR Wolfgang Schischek (bis Mai 2019)	Mag. Horst Populorum (bis Mai 2019)
Mag. Christian Böhm , Finanzexperte	Mag. Christian Böhm	Mag. Bettina Breiteneder (ab Mai 2019, ab März 2020 StV.)
Prof. Dr. Sven Bienert (ab Mai 2019)	Mag. Bettina Breiteneder (ab Mai 2019)	Prof. Dr. Sven Bienert (ab März 2020)
Mag. (FH) Philipp Obermair	Prof. Dr. Sven Bienert (ab Mai 2019)	
Werner Ertelthalner (bis März 2019)	Mag. (FH) Philipp Obermair	
Maria Onitcanscaia (ab März 2019)	Maria Onitcanscaia (ab März 2019)	
	Werner Ertelthalner (bis März 2019)	
	Larissa Kravitz (bis Juli 2019)	
	Mag. Ankica Reichenbach (bis Dez. 2019)	

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 hatte in 2019 sechs von der Hauptversammlung gewählte und zwei vom Betriebsrat entsandte Mitglieder. Im Geschäftsjahr 2019 fanden sieben Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Die Präsenz der Kapitalvertreter lag bei rund 86%. Zusammen mit den Sitzungen der einzelnen Ausschüsse betrug die Gesamtpräsenz rund 87%.

Name	Mitglied seit	Sitzungsteilnahme						Gesamt-präsenz	Gesamt-präsenz in %
		Sitzungen (Plenum)	in %	Prüfungs- und Bewertungs- ausschuss	in %	Personal- und Nominierungs- ausschuss	in %		
Sitzungen/Jahr		7		4		6		17	
Dr. Michael Knap, Vorsitzender	2008	7/7	100%	4/4	100%	6/6	100%	17	100%
Dr. Rudolf Fries, StV.	2008	5/7	71%	3/4	75%	5/6	83%	13	76%
Mag. Christian Böhm	2010	7/7	100%	4/4	100%			11	100%
Nick J. M. van Ommen	2008	5/7	71%					5	71%
KR Wolfgang Schischek	bis Mai 2019	3/3	100%					3	100%
Mag. Horst Populorum	bis Mai 2019	3/3	100%			4/4	100%	7	100%
Mag. Bettina Breiteneder	ab Mai 2019	2/4	50%	1/2	50%	1/2	50%	4	50%
Prof. Dr. Sven Bienert	ab Mai 2019	4/4	100%	2/2	100%			6	100%
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme		36/42	86%	14/16	88%	16/18	89%	66/76	87%

¹ Frau Breiteneder war unfallbedingt verhindert, an einem Plenum sowie einem Personalausschuss teilzunehmen (diese fanden am selben Tag statt).

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 Kontrollsysteams, des Risikomanagements und der Internen Revision des Unternehmens. Weiters befasste sich der Prüfungs- und Bewertungsausschuss mit der Immobilienbewertung. Bettina Breiteneder hat unmittelbar nach ihrer Wahl in den Aufsichtsrat am 22. Mai 2019 den Vorsitz im Prüfungs- und Bewertungsausschuss von Michael Knap, nunmehr Stellvertreter der Vorsitzenden, übernommen. Der bisherige Stellvertreter Rudolf Fries blieb Mitglied des Prüfungs- und

Bewertungsausschusses. Christian Böhm fungiert aufgrund seiner beruflichen Erfahrungen und Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen als Finanzexperte des Prüfungs- und Bewertungsausschusses. Die Ausschussmitglieder sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut. Im Geschäftsjahr 2019 tagte der Prüfungs- und Bewertungsausschuss vier Mal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter belief sich auf 88%.

Strategieausschuss

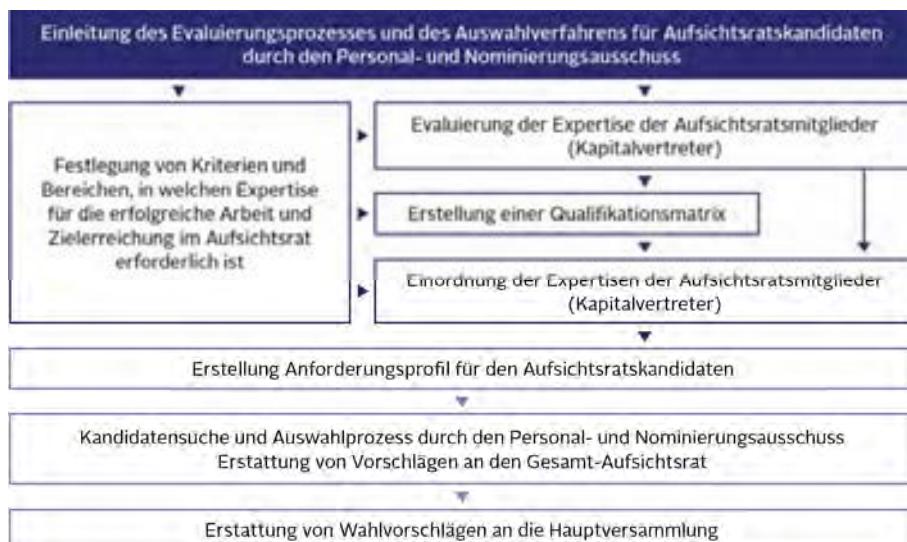
Aufgabe des Strategieausschusses ist vor allem die laufende Diskussion von Strategie und Unternehmensausrichtung sowie die Beratung des Vorstands bei deren Festlegung. Diese Aufgaben wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufsichtsrat wahrgenommen.

Personal- und Nominierungsausschuss

Der Personal- und Nominierungsausschuss erstattet Vorschläge an den Aufsichtsrat zur Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats und ist für die Vergütung der Vorstandsmitglieder und deren Anstellungsverträge verantwortlich. Dem Personal- und Nominierungsausschuss als Vergütungsausschuss gehört mindestens ein Mitglied an, das über Kenntnisse und Erfahrung im Bereich der Vergütungspolitik verfügt. Im Geschäftsjahr 2019 tagte der Ausschuss sechs Mal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter belief sich auf 89%.

Besetzung des Aufsichtsrats

Um eine bestmögliche Nachbesetzung im Aufsichtsrat zu erreichen, hat der Aufsichtsrat einen Auswahlprozess anhand einer Qualifikationsmatrix vorgenommen. Der Prozess ist in der nachstehenden Grafik im Überblick dargestellt:



Der Personal- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats hat sich intensiv mit der Frage der Besetzung des Aufsichtsrats befasst. Auf Grundlage der strategischen Ausrichtung der IMMOFINANZ als einer der führenden Anbieter gewerblicher Immobilienlösungen in ihren Kernmärkten und der Zielsetzung, weiteres wertschaffendes Wachstum durch Akquisitionen und eigene Projektentwicklungen zu erzielen, wurden jene Kriterien und Bereiche evaluiert, in welchen Erfahrung für die erfolgreiche Arbeit und Zielerreichung im Aufsichtsrat erforderlich ist. Die Expertise des Aufsichtsrats (Kapitalvertreter) wurde evaluiert und in einer Qualifikationsmatrix aufbereitet.

Gov-Select

Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

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

• = Allgemeine Erfahrungswerte in diesem Bereich

•• = Verantwortlichkeit und/oder Arbeitserfahrung in diesem Bereich

Vergütung des Vorstands

Die Vorstandsverträge der IMMOFINANZ enthalten fixe und variable Vergütungsbestandteile. Die erfolgsabhängige Vergütung knüpft dabei insbesondere an nachhaltige, langfristige und mehrjährige Leistungskriterien an und umfasst sowohl qualitative als auch quantitative Ziele, wie beispielsweise Budgeterreichung, Cashflow, Jahresergebnis, Implementierung eines Digitalisierungskonzepts, Verkauf nichtstrategischer Immobilien, Optimierung der Objektfinanzierung, Herstellung der Rating-Fähigkeit (Ziel: Investment Grade) und Vermietungsgrad. Die variable Komponente der Vorstandsbezüge hängt vom Zielerreichungsgrad im jeweiligen Geschäftsjahr ab und ist mit 100% des Fixbezugs limitiert. Der Grad der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2019 beträgt gemäß Beschluss des Personal- und Nominierungsausschusses vom 21. April 2020 für die Vorstandsmitglieder Reindl und Schönauer 100%.

Für Geschäftsführungsfunktionen in den Tochterunternehmen erhalten die Vorstände von den jeweiligen Tochterunternehmen keine Bezüge.

In allen Vorstandsverträgen sind Change-of-Control-Klauseln enthalten. Diese regeln die Ansprüche des Vorstandsmitglieds bei vorzeitiger Beendigung des Mandats wegen Kontrollwechsels. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal zwei Jahre lang aufrecht. Weiters sind in allen Vorstandsverträgen sogenannte Clawback-Klauseln enthalten. Diese sichern der IMMOFINANZ einen Rückforderungsanspruch der variablen Vergütung für den Fall zu, dass sich ein Vorstandsmitglied einer gerichtlich strafbaren Handlung oder Unterlassung schuldig gemacht hat, die durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt wurde.

Die IMMOFINANZ hat den Mitgliedern des Vorstands keine Kredite gewährt.

Vorstandsbezüge für das Geschäftsjahr 2019

in EUR	Dr. Oliver Schumy	Mag. Dietmar Reindl	Mag. Stefan Schönauer	Gesamt
Fixer Bruttobezug	824.000	500.000	400.000	1.724.000
Sachbezug	174	11.694	11.694	23.563
Summe Fixbezüge	824.174	511.694	411.694	1.747.563
Summe Fixbezüge in % der Gesamtbezüge	47,9%	47,9%	48,2%	48,0%
Summe variable Bezüge	790.476	490.476	390.476	1.671.429
Summe variable Bezüge in % der Gesamtbezüge	46,0%	45,9%	45,7%	45,9%
Beiträge in Pensionskasse ¹	80.000	50.000	40.000	170.000
Beiträge in Mitarbeiter-vorsorgekasse	24.704	15.333	12.273	52.311
Summe Kassenbeiträge	104.704	65.333	52.273	222.311
Gesamtbezüge	1.719.355	1.067.504	854.444	3.641.302

¹ Dabei handelt es sich um beitragsorientierte Zusagen.

Für die Organe der IMMOFINANZ wurde eine D&O-(Directors & Officers-)Versicherung mit einem Deckungsumfang von EUR 100 Mio. abgeschlossen. Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das laufende Geschäftsjahr wird jeweils durch die Hauptversammlung im Folgejahr beschlossen und gelangt danach zur Auszahlung. Für das Geschäftsjahr 2019 soll der Hauptversammlung eine Aufsichtsratsvergütung in Höhe von EUR 270.064,0 vorgeschlagen werden.

Jedes Mitglied erhält dabei einen fixen Betrag von EUR 25.125,3, wobei für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats das Doppelte und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden das Eineinhalbache angesetzt wird. Für die Tätigkeit in einem Ausschuss beläuft sich die pauschale Vergütung zusätzlich auf EUR 5.000,0, wobei für den Vorsitzenden des Ausschusses das Doppelte und den stellvertretenden Ausschussvorsitzenden das Eineinhalbache angesetzt wird. Bettina Breiteneder, Sven Bienert, Horst Populorum und Wolfgang Schischek erhalten eine aliquote Vergütung.

Vergütungsvorschlag für 2019

in EUR	Dr. Michael Knap	Dr. Rudolf Fries	Mag. Christian Böhm	Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS	Mag. Horst Populorum	KR Wolfgang Schischek	Mag. Bettina Breiteneder	Prof. Dr. Sven Bienert
Gesamt	78.730	51.167	35.125	32.625	11.799	11.799	27.451	21.368

Aktienbesitz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder per 31. Dezember 2019

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

Name	Anzahl IMMOFINANZ-Aktien
Dr. Oliver Schumy	36.200
Mag. Dietmar Reindl	2.515
Mag. Stefan Schönauer	5.000
Dr. Michael Knap (sowie nahestehende Personen)	156
FRIES Familien-Privatstiftung (über IFF Beteiligungs GmbH) und Dr. Rudolf Fries ¹	6.352.179
Mag. Christian Böhm	1.000
Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS	15.000
Mag. Bettina Breiteneder	8.020
Mag. Horst Populorum (sowie nahestehende Personen) bis 22. Mai 2019	7.148
KR Wolfgang Schischek bis 22. Mai 2019	22.080
Mag. (FH) Philipp Obermair	50

¹ Die Anzahl der Aktien ermittelt sich aus den von der FRIES Familien-Privatstiftung (über IFF Beteiligungs GmbH) und Dr. Rudolf Fries gehaltenen Aktien, für die Directors'-Dealings-Meldungen erstattet wurden. Anders als in vorangehenden Berichten sind weitere Aktien, die von Gesellschaften und Mitgliedern der Familie Fries gehalten werden aber keiner gesetzlichen Meldepflicht unterliegen, nicht einbezogen. Mit Meldung vom 28. Februar 2020 haben die IFF Beteiligungs GmbH sowie Dr. Rudolf Fries bekannt gegeben, dass sie 6.097.680 Stück bzw. 254.500 Stück Aktien der IMMOFINANZ veräußert haben. In den Directors'-Dealings-Meldungen ist der Verkaufspreis jeweils mit EUR 29,50 pro Aktie angeführt.

Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Unabhängigkeit und Vermeidung von Interessenkonflikten

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

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

Aufsichtsratsmitglied Christian Böhm ist Vorstandsvorsitzender der APK Pensionskasse AG. An diese leistet die IMMOFINANZ für die Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder Pensionskassenbeiträge zu marktüblichen Bedingungen. Die im Geschäftsjahr 2019 geleisteten Beiträge belaufen sich auf EUR 170.000,0.

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

Leitlinien für die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats

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

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

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

Gov-Col

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 waren in Führungspositionen 34,0% (2018: 36,2%) Frauen tätig. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug 59,0% (2018: 59,0%). Innerhalb der IMMOFINANZ nahmen Frauen sowohl in zentralen Unternehmensfunktionen als auch in der Besetzung des Ländermanagements leitende Funktionen ein.

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

Diversitätskonzept

Die Gesellschaft verfolgt im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats kein abstrakt definiertes Diversitätskonzept. Der Aufsichtsrat, in dessen Kompetenz die Bestellung der Vorstandsmitglieder sowie die Erstattung von Vorschlägen an die Hauptversammlung für Wahlen in den Aufsichtsrat fällt, erachtet die in § 243c Abs. 2 Z 2a UGB genannten Diversitätsaspekte (Alter, Geschlecht, Bildungs- und Berufshintergrund) wie auch die in L-Regel 52 ÖCGK genannte Internationalität bei Aufsichtsratsmitgliedern für wichtig. Dementsprechend werden die genannten Aspekte bei konkreten Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen gewürdigt und berücksichtigt.

Die Gesellschaft hält es jedoch nicht für zweckmäßig und zielführend, sich an ein Diversitätskonzept mit abstrakt definierten Zielen für Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen zu binden. Bei Vorschlägen zu Wahlen in den Aufsichtsrat wie auch bei der Besetzung des Vorstands müssen nach Auffassung des Aufsichtsrats Aspekte wie Kompetenz, konkreter Bedarf, Erfahrung, Verfügbarkeit etc. entscheidend sein.

Externe Evaluierung

Die Einhaltung der Bestimmungen des Corporate Governance Kodex durch die IMMOFINANZ wurde vom Abschlussprüfer, der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH, im Rahmen der prüferischen Durchsicht des Corporate-Governance-Berichts evaluiert und darüber ein Bericht erstattet, der auf der Website der IMMOFINANZ (www.immofinanz.com) eingesehen werden kann. Die Evaluierung des Corporate-Governance-Berichts für das Jahr 2019 ergab keine Beanstandungen.

Wien, am 21. April 2020

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Konzernlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Nachfolgend werden die wichtigsten volkswirtschaftlichen Indikatoren für die Kernmärkte der IMMOFINANZ dargestellt. Sie umfassen das Wirtschaftswachstum, die Inflationsrate sowie die Arbeitslosenquote auf Grundlage der im November 2019 publizierten Herbstprognose der Europäischen Kommission und aktueller Eurostat- bzw. OECD-Zahlen. Anschließend wird die Entwicklung in den jeweiligen Immobilienmarkt-Segmenten, in denen die IMMOFINANZ tätig ist, zusammengefasst. Als Quellen wurden dazu Marktberichte von BNP Paribas, CBRE, JLL, Savills und EHL herangezogen (Daten per Ende Q3 bzw. Q4 2019).

Alle Prognosen stammen aus dem Zeitraum vor Ausbruch des Coronavirus in Italien bzw. in den Kernländern der IMMOFINANZ und berücksichtigen nicht daraus resultierende negative Effekte auf das künftige Wirtschaftswachstum. So hat die OECD im März 2020 ihre Wachstumsprognosen bereits deutlich reduziert und bezeichnete das Coronavirus als „die größte Gefahr für die Weltwirtschaft seit der globalen Finanzkrise“. Selbst im günstigsten Fall einer nur schwachen Virusverbreitung über China hinaus werde sich das weltweite Wirtschaftswachstum in der ersten Jahreshälfte voraussichtlich stark verringern, als Folge von unterbrochenen Lieferketten, einem Rückgang des Tourismus und einer Verschlechterung des Geschäftsklimas. Entsprechend dürfte sich das Wachstum der Weltwirtschaft von bereits schwachen 2,9% in 2019 auf 2,4% in 2020 abschwächen. 2021 könnte das Wachstum wieder auf verhaltene 3,3% steigen. Eine breitere Ansteckungswelle im Asien-Pazifik-Raum und den Industrieländern, wie in China, könnte hingegen das globale Wachstum auf 1,5% reduzieren – die Weltwirtschaft würde dann 2020 nur noch halb so stark wie in der OECD-Prognose vom letzten November angenommen. Die Maßnahmen zur Eindämmung des Virus und der Vertrauensverlust würden sich auf Produktion und Konsum derart auswirken, dass einige Länder in eine Rezession abrutschen könnten, darunter Japan und die Eurozone, so die OECD.

Deutliche Rückgänge des Wirtschaftswachstums sowie anhaltende Reisebeschränkungen könnten zudem negative Effekte auf den Immobilientransaktionsmarkt haben, etwa durch geringere Investments asiatischer Investoren in den Euroraum. Reduzierte Expansionsbestrebungen von Unternehmen könnten den Büroimmobilienmarkt betreffen. Im Einzelhandel wiederum könnte sich eine anhaltende Gefahr vor Ansteckung mit dem Virus und somit das Meiden öffentlicher Plätze negativ auf Besucherzahlen und Umsatz der Einzelhändler auswirken.

Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Überblick keine Ausblicks-Daten der zugrundliegenden Prognosen veröffentlicht.

Österreich

Das Wirtschaftswachstum schwächte sich im abgelaufenen Jahr auf ca. 1,5% ab (2018: 2,7%) und lag damit im Durchschnitt des Euroraums. Positiv wirkten sich vor allem die Konsumausgaben der privaten Haushalte aus, die von realen Einkommenszuwachsen, gestiegener Beschäftigungsquote und Steuererleichterungen aufgrund des „Familienbonus plus“ profitierten. Die Inflationsrate lag 2019 bei 1,5% (2018: 1,7%). Dämpfend wirkten sich die Energiepreise aus. Die Arbeitslosenquote sank auf 4,5% (2018: 4,7%).

Das Transaktionsvolumen am österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt erreichte mit EUR 5,9 Mrd. bzw. einem Plus von 17% einen neuen Rekordwert (2018: EUR 4,1 Mrd.). Büroimmobilien waren einmal mehr die gefragteste Assetklasse, gefolgt von Wohn- und Einzelhandelsimmobilien. Trotz des eingeschränkten Angebots am Büroinvestmentmarkt erfreuen sich österreichische Immobilien weiterhin höchster Beliebtheit bei den Investoren. Die Spitzenrendite im Bürobereich gab aufgrund des hohen Anlagedrucks in Kombination mit dem knappen Angebot deutlich auf 3,45% nach.

BÜRO

Die Neuflächenproduktion am Wiener Büromarkt war mit 42.000 m² deutlich rückläufig (2018: 260.000 m²). Die Vermietungsleistung liegt mit 221.000 m² nur leicht unter dem Vorjahreswert (2018: 230.000 m²). Das wirkte sich positiv auf den Leerstand aus, der auf rund 4,7% sank. Insgesamt verfügt Wien über moderne Büroflächen von rund 11,1 Mio. m². Die Spitzenmieten gaben leicht nach auf EUR 25,0/m²/Monat.

EINZELHANDEL

2019 wurden lediglich ca. 50.000 m² an Einzelhandelsfläche fertiggestellt. Bei Neubauten liegt der Fokus auf Fachmarktzentren, welche 2020 flächenmäßig bei den Fertigstellungen die Shopping Center überholen werden. Die Mieten für Fachmarktzentren in Wien entwickelten sich stabil und liegen zwischen EUR 8,0 und EUR 12,0/m²/Monat, in den Bundesländern etwas darunter. Die Spitzenrendite für Retail Parks lag unverändert bei 5,0%.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft wuchs 2019 um 1,0% (2018: 1,7%). Nach einem Rückgang zur Jahreshälfte, setzte in der zweiten Jahreshälfte eine leichte Erholung ein. Belastend wirken aber nach wie vor die Unsicherheiten im Export und das schwächere globale Wachstum. Wachstumsfördernd wirkten der anhaltend starke Konsum der Privathaushalte und die sehr gute Beschäftigungslage. Die Inflationsrate sank aufgrund von geringeren Energiepreisen auf 1,4% (2018: 1,7%). Die Arbeitslosenquote betrug zuletzt 3,2% (2018: 3,3%).

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt konnte ein weiteres Rekordjahr verbuchen. Das Transaktionsvolumen kletterte um rund 19% auf EUR 73,4 Mrd. (2018: EUR 61,5 Mrd.). Auf Büroimmobilien entfielen dabei 53% bzw. EUR 38,7 Mrd. des Transaktionsvolumens. Portfoliotransaktionen erreichten EUR 9,2 Mrd. und vervierfachten sich damit im Vergleich zu 2018. Auf der Käuferseite entfielen 26,6% der Transaktionen auf Spezialfonds, während Immobilien-Aktiengesellschaften für 9% der Transaktionen verantwortlich zeigten. Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig niedrig rentierenden Alternativen führte zu einem weiteren Rückgang der Spitzenrenditen im Bürobereich. In Berlin und München wurden mit 2,6% neue Tiefs markiert, in Düsseldorf sank die Spitzenrendite auf 3,0%. Das Transaktionsvolumen in Düsseldorf lag mit EUR 4,1 Mrd. um knapp 6% über dem Rekordvorjahreswert.

BÜRO

Die Vermietungsleistung am Düsseldorfer Büromarkt lag mit rund 514.500 m² um 29% über dem Vorjahreswert und markierte einen Rekord. Die Fertigstellungen erreichten rund 101.500 m². Der gesamte Büroflächenbestand erhöhte sich auf 9,5 Mio. m², der Leerstand sank auf 6,6%. Die Spitzenrendite fiel um 15 Basispunkte auf 3,15%. In Bau befinden sich derzeit 375.000 m², die bis Ende 2022 in den Markt kommen sollen. Die Spitzenmieten legten leicht auf EUR 28,5/m²/Monat zu, die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet stieg um 10% auf rund EUR 16,7/m²/Monat.



Polen

Polens Wirtschaft legte 2019 erneut kräftig um 4,1% zu (2018: 4,8%). Unterstützend wirkten vor allem die anhaltend hohe Konsumnachfrage privater Haushalte und die guten Bedingungen am Arbeitsmarkt. Die Inflationsrate kletterte 2019 auf 2,1% (2018: 0,9%), wobei gestiegene Lebensmittelpreise und höhere Kosten für Dienstleistungen treibend wirkten. Die Arbeitslosenquote lag 2019 bei 3,4%.

Das Volumen am Immobilieninvestmentmarkt markierte zum dritten Mal in Folge einen Rekord und lag mit rund EUR 7,8 Mrd. um 8% über dem Vorjahreswert. 49% davon entfielen auf Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 25%. Der Erwerb des Warsaw Spire durch die IMMOFINANZ war die größte Büro-Transaktion am polnischen Markt in 2019. Die Investments asiatischer Immobilieninvestoren erreichten mit EUR 1,7 Mrd. einen Rekordwert, auch entfielen mehr Transaktionen auf Käufer aus Südafrika und dem Mittleren Osten. Die Renditen gaben aufgrund der hohen Nachfrage nochmals nach und lagen für Büroobjekte bei um die 4,5%. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien in Sekundärstädten lag bei um die 5,0%.

BÜRO

Am Warschauer Büromarkt wurden 2019 rund 878.000 m² und damit etwas mehr als 2018 vermietet. Insgesamt betrug die Bürofläche in Warschau Ende Dezember 5,6 Mio. m². Die Fertigstellungen lagen mit 162.000 m² auf dem tiefsten Niveau seit 2011, weitere 800.000 m² befinden sich allerdings in Bau. 2020 sollte daher ein neues Hoch an Fertigstellungen sehen, rund 70% davon sind allerdings bereits vorvermietet. Die Leerstandsrate ist erneut auf 7,8% gesunken. Die Mieten im Zentrum bewegen sich um die EUR 15,0 bis EUR 22,0/m²/Monat, in etwas dezentraleren Lagen sind es EUR 12,0 bis EUR 15,0/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Das gute wirtschaftliche Umfeld sorgte 2019 für eine Zunahme der Einzelhandelsflächen um 280.000 m², weitere 390.000 m² befinden sich derzeit in Bau. Insgesamt beläuft sich die moderne Retail-Fläche in Polen damit auf 12,3 Mio. m². Die Spitzenmieten für Retail Parks bewegen sich zwischen EUR 9,5 und EUR 12,0/m²/Monat.

Rumänien

Das Wirtschaftswachstum in Rumänien verlangsamte sich 2019 auf 3,0% (2018: 3,6%), wobei sich der private Konsum erneut als wichtigste treibende Kraft erwies, nochmals verstärkt durch Erhöhungen der Pensions- und Beamtengehälter. Gleichzeitig verlangsamte sich die Wirtschaftsleistung und wirkte damit dämpfend. Die Inflationsrate belief sich 2019 auf 3,9% (2018: 3,0%). Die Arbeitslosenquote blieb 2019 wie erwartet stabil bei um die 3,8%.

Am gewerblichen Immobilienmarkt konnte mit einem Volumen von EUR 1,06 Mrd. die Milliardenmarke durchbrochen und das Vorjahrsvolumen um 7% übertroffen werden. Schwergewicht bei den Transaktionen waren Büros mit 74%, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit 16%. Die Spitzenrenditen beliefen sich auf 6,5% für Shopping Center und gaben bei Büroimmobilien leicht auf 7% nach.

BÜRO

Nachdem 2019 293.000 m² fertiggestellt wurden, umfasst der Bukarester Büromarkt eine Fläche von 3,2 Mio. m². Insgesamt wurden 386.000 m² im abgelaufenen Jahr vermietet. Die Leerstandsrate stieg zum Jahresende auf 9,8% (2018: 8,1%). Das Mietniveau für Objekte in guten Lagen entwickelte sich stabil. Die Spitzenmieten im Zentrum erreichen EUR 18,5/m²/Monat, in den umliegenden Bezirken reichen sie von EUR 10,0 bis ca. EUR 16,0.

EINZELHANDEL

Der rumänische Einzelhandel entwickelt sich aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation sehr dynamisch. 2019 betrugen die Fertigstellungen 171.000 m² (2018: 367.000 m²). Insgesamt verfügt das Land damit über 3,75 Mio. m² moderner Retail-Fläche. Das Mietniveau entwickelt sich stabil. Die Spitzenmieten im Bereich Shopping Center liegen zwischen EUR 55,0 bis EUR 60,0/m²/Monat, bei Retail Parks um die EUR 8,0 bis EUR 15,0.

Slowakei

Das Wachstum der slowakischen Wirtschaft reduzierte sich 2019 unter dem Einfluss der nachlassenden Exporttätigkeit und der Schwäche der Automobilbranche auf 2,5% (2018: 4,0%). Die Inflationsrate kletterte 2019 auf 2,9% (2018: 1,9%). Energie- und Nahrungsmittelpreise sowie Dienstleistungen trugen maßgeblich dazu bei. Die Arbeitslosenquote erreichte am Jahresende mit 5,8% einen neuen Tiefstand (2018: 6,1%).

2019 wurden am gewerblichen Investmentmarkt knapp EUR 770 Mio. umgesetzt. Dieser Wert hätte noch höher ausfallen können, doch haben sich mehrere Transaktionen ins Jahr 2020 verzögert. Büroimmobilien waren auch 2019 die gefragteste Assetklasse mit EUR 308 Mio. (40%), gefolgt von Industrieobjekten mit EUR 262 Mio. (34%) und Einzelhandelsobjekten mit EUR 139 Mio. (18%). Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien betrugen 5,25% und für Einzelhandelsimmobilien 5,75%.

BÜRO

Der Markt für moderne Büroimmobilien in Bratislava umfasste zum Jahresende 1,84 Mio. m², weitere rund 130.700 m² mit einer Vorvermietung von rund 20% befinden sich in Bau. Die Leerstandsrate erhöhte sich zuletzt auf 8,7%, vor allem getrieben von Fertigstellungen, die einen höheren Leerstand aufwiesen. Die Mieten im Zentrum liegen bei EUR 12,0 bis EUR 15,0/ m²/Monat, die Spitzenmiete beträgt EUR 17,0/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Die moderne Einzelhandelsfläche in der Slowakei erhöhte sich zuletzt um 13.700 m² auf 2,1 Mio. m². Weitere 120.000 m² sind in Entwicklung. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsobjekte liegt bei 5,75%.

Tschechien

Das Wirtschaftswachstum in Tschechien betrug 2019 3,3% (2018: 3,0%). Das Wachstum wurde dabei von den privaten Haushalten und von den Staatsausgaben getragen. Die Investitionsquote sank letztes Jahr deutlich, nachdem im Jahr davor beträchtliche Mittel aus EU-Strukturfonds abgeschöpft wurden. Auch machte sich die Konjunkturabkühlung in den Nachbarländern bemerkbar. Die Inflationsrate betrug 2,6% gegenüber 1,6% im Jahr davor. Die Arbeitslosenquote erreichte 2019 2,0% (2018: 2,1%).

Das Transaktionsvolumen am Immobilieninvestmentmarkt erreichte 2019 einen Wert von EUR 3,1 Mrd. und lag damit 14% über dem Vorjahreswert von EUR 2,6 Mrd. Die stärkste Nachfrage gab es erneut nach Büroimmobilien mit einem Volumen von EUR 1,3 Mrd., gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit einem Volumen von EUR 602,5 Mio.

BÜRO

Der Prager Büromarkt umfasst rund 3,67 Mio. m² moderne Fläche, weitere rund 246.700 m² befinden sich in Bau. Der Leerstand reduzierte sich auf 5,5%, wobei in den kommenden Jahren aufgrund der Fertigstellungen mit einem leichten Anstieg gerechnet wird. Das Mietniveau ist leicht steigend, die Spitzenmiete liegt bei EUR 23,0/m²/Monat. Die Spitzenrendite sank auf 4,25%.

EINZELHANDEL

Die anhaltend gute Wirtschaftslage führte zu einem Anstieg der Einzelhandelsumsätze um 5,0% in 2019. Der Bestand an Einzelhandelsflächen erhöhte sich um 21.500 m² und blieb damit nahezu unverändert bei rund 2,4 Mio. m². Derzeit sind 14.000 m² in Bau. Aufgrund der begrenzten Fläche stiegen die Mieten in Shopping Centern um bis zu 3,4%.

Ungarn

Mit 5,1% lag das Wirtschaftswachstum 2019 dank einer sehr starken Bauaktivität und hohen Investitionen in die Automobilbranche über dem Vorjahreswert von 4,3%. Die Inflationsrate kletterte auf 3,4% (2018: 2,8%). Die Arbeitslosenquote sank auf 3,4% (2018: 3,7%).

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte 2019 ein Volumen von EUR 1,7 Mrd. und liegt somit in etwa auf dem Vorjahresniveau. Der Anteil der nationalen Investoren erhöhte sich dabei auf 74%. Büroimmobilien waren mit EUR 834 Mio. am stärksten nachgefragt, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit EUR 483 Mio. Die Spitzrenditen für Büroimmobilien lagen bei 5,25% und für Einzelhandelsimmobilien bei 5,5%.

BÜRO

Die Vermietungsleistung kletterte 2019 auf 637.100 m². Der Leerstand erreicht ein historisches Tief von 5,6% nach 7,3% im Jahr zuvor. Die Fertigstellungen beliefen sich mit 70.500 m² nur auf ein Drittel des Vorjahrs. In Bau befinden sich 571.400 m². Das Mietniveau erreicht im Durchschnitt EUR 13,0, die Spitzmieten im Durchschnitt EUR 15,3/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Der ungarische Einzelhandel konnte seinen Umsatz 2019 um 6% steigern. Überdurchschnittlich fielen dabei die Wachstumsraten im Non-food-Segment mit 9,3% aus. Getrieben wurde dieses Wachstum durch die um 11,4% gestiegene Kaufkraft. Im letzten Jahr wurden 10.700 m² an Einzelhandelsfläche eröffnet, weitere 73.600 m² befinden sich in Bau. Die Spitzrendite im Einzelhandel blieb mit 5,5% unverändert, für Retail Parks lag sie stabil bei 7,5%.

STOP SHOP Gödöllő
HU | ca. 10.100 m² vermieltbare Fläche



Portfoliobericht

Zum 31. Dezember 2019 umfasst das Immobilienportfolio 213 Objekte* (31. Dezember 2018: 226) mit einem Portfoliowert von EUR 5.122,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 4.338,0 Mio.) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. Davon entfällt der Großteil mit EUR 4.749,5 Mio. bzw. 92,7% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 199,4 Mio. bzw. 3,9% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 173,2 Mio. bzw. 3,4% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilenvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio konsequent nach drei klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus: myhive steht für internationale, innovative Bürolösungen, STOP SHOP für Retail Parks und VIVO! für Einkaufszentren. Per Ende des Geschäftsjahres 2019 entfallen bereits 68,2% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 74,9% der Mieterlöse (Q4 2019) auf Immobilien dieser drei Marken. Weitere 14,0% des Buchwerts entfallen auf Bürogebäude, die an Einzelmüter vergeben sind. Die größten Objekte sind hier der City Tower in Wien, der an den österreichischen Staat vermietet ist, sowie trivago Campus und FLOAT in Düsseldorf.

Struktur des Immobilienportfolios

Buchwert gesamt: MEUR 5.122,1



Aus geografischer Sicht befinden sich 50,6% des Immobilienportfolios in Österreich, Deutschland und Polen und somit in den sogenannten „Developed Markets“ gemäß Klassifizierung von FTSE EPRA/NAREIT.

Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 16 im 1. Quartal 2019 ergeben sich Abweichungen zwischen den im Portfoliobericht dargestellten und den in der Bilanz enthaltenen Werten. Die im Portfoliobericht angeführten Portfoliowerte basieren auf den gutachterlichen Wertermittlungen bzw. einer internen Bewertung. Auf letztere entfällt ca. EUR 1,0 Mio. des Buchwerts. Die bilanzierten Immobilienwerte enthalten darüber hinaus aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte.

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

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ²	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	30	744,9	93,6	30,5	869,0	17,0%
Deutschland	8	573,7	67,6	0,5	641,7	12,5%
Polen	26	1.069,2	10,5	0,0	1.079,7	21,1%
Tschechien	18	540,7	0,0	0,0	540,7	10,6%
Ungarn	27	504,6	2,5	11,2	518,4	10,1%
Rumänien	47	677,3	24,2	94,3	795,8	15,5%
Slowakei	21	329,1	0,0	1,2	330,3	6,4%
Weitere Länder ¹	36	310,0	1,0	35,5	346,4	6,8%
IMMOFINANZ	213	4.749,5	199,4	173,2	5.122,1	100,0%
		92,7%	3,9%	3,4%	100,0%	

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

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

² Inklusive Immobilienvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 0,9 Mio.

Zukäufe

Die IMMOFINANZ hat im Geschäftsjahr 2019 mehrere Büro- und Einzelhandelsimmobilien erworben und damit das Bestandsportfolio sowie die nachhaltige Ertragskraft deutlich gestärkt.

Ende Jänner 2019 erwarb die IMMOFINANZ die zweite Anteilshälfte am Prager Innenstadt-Gebäude Na Příkopě 14 und ist damit Alleineigentümerin dieser Prime-High-Street-Immobilie. Na Příkopě 14 liegt an einer der bekanntesten Einkaufsstraßen im Stadtzentrum von Prag und bietet auf rund 17.000 m² exklusive Einzelhandels- und moderne Büroflächen auf zehn Stockwerken. Die umfangreiche Revitalisierung des historischen Gebäudes wurde 2014 fertiggestellt und ist mit einem LEED-Gold-Zertifikat versehen.

Des Weiteren wurde in Prag das Büroobjekt Palmovka Open Park erworben (Closing: 8. Juli 2019). Der Bürostandort besteht aus drei Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von 25.800 m². Der mit dem Verkäufer vereinbarte Immobilienwert beläuft sich auf EUR 76,4 Mio., die erwarteten Mieterlöse liegen bei EUR 4,4 Mio. im Jahr. Die Immobilie wurde zu einer Bruttorendite von 5,8% erworben.

Der größte Ankauf im abgelaufenen Geschäftsjahr war der Erwerb des Warschauer Bürohochhauses Warsaw Spire Tower mit einer gesamten vermietbaren Fläche von rund 71.600 m². Der mit dem Verkäufer vereinbarte Immobilienwert für den Büroturm beläuft sich auf rund EUR 386 Mio. Mit dem auf Basis der Mietvorschreibungen erwarteten jährlichen Mieterlös von EUR 19,6 Mio. und einer Bruttorendite von 5,1% trägt dieser Ankauf wesentlich zur Steigerung der Ertragskraft des Portfolios bei. Das Closing des Ankaufs fand am 11. Juli 2019 statt.

Im August 2019 folgte der Erwerb von sechs voll vermieteten Retail Parks in Slowenien und Polen mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 54.000 m². Der auf Basis der Mietvorschreibungen erwartete jährliche Mieterlös beträgt EUR 6,6 Mio. Das entspricht einer Bruttorendite von 8,6%.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio auf insgesamt EUR 905,3 Mio. (2018: EUR 240,2 Mio.). Davon entfiel ein Großteil auf die Büroobjekte Warsaw Spire Tower (Warschau), Na Příkopě und Palmovka Open Park (Prag) sowie auf mehrere STOP SHOPS.

Verkäufe

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Immobilien im Ausmaß von EUR 119,4 Mio. (exkl. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen u. a. mehrere Büroobjekte in Budapest, Bukarest und Wien sowie verschiedene, nicht zum Kerngeschäft zählende Objekte und Landreserven in Polen

und Rumänien. Des Weiteren wurden vier Gebäude und ein Grundstück des Warschauer EMPARK-Areals an den polnischen Bauträger Echo Investment abgegeben. Die Teilflächen sind für die Wohnbauentwicklung vorgesehen. Das Closing der Transaktion wird in zwei Phasen voraussichtlich in den Jahren 2020 und 2021 erfolgen. Vier Bürogebäude des EMPARK mit einer vermietbaren Fläche von rund 63.500 m² und einem Vermietungsgrad von 95,7% bleiben im Bestand der IMMOFINANZ.

Struktur des Immobilienportfolios nach Assetklassen und Klassifizierung

Buchwert gesamt: MEUR 4.987,4 (exkl. Sonstige); Angaben in MEUR



Der Buchwert des gesamten Immobilienportfolios setzt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

Immobilienportfolio nach Marken und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	69	3.024,4	185,4	58,6	3.268,4	63,8%
davon myhive	28	1.570,2	167,2	0,0	1.737,3	33,9%
Einzelhandel	115	1.672,9	14,0	32,1	1.719,0	33,6%
davon VIVO!/- Shopping Center	11	716,5	0,2	0,0	716,7	14,0%
davon STOP SHOP/- Retail Park	96	951,2	13,8	4,8	969,8	18,9%
Sonstige	29	52,2	0,0	82,4	134,7	2,6%
IMMOFINANZ	213	4.749,5	199,4	173,2	5.122,1	100,0%

¹ Inklusive Immobilenvorräte (Köln bzw. Adama) in Höhe von EUR 0,9 Mio.

Bestandsimmobilien

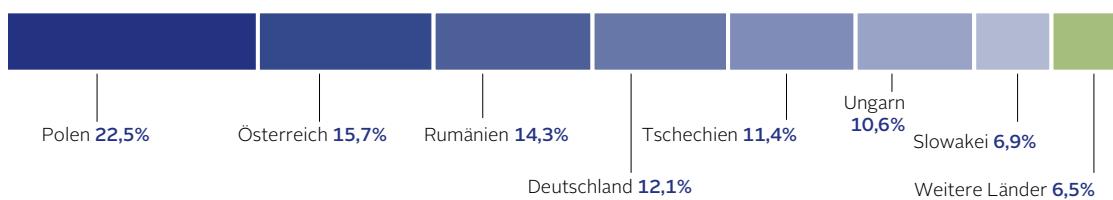
Mit einem Anteil von 92,7% am Gesamtimmobilienportfolio sind Bestandsimmobilien der wichtigste Ertragsbringer der IMMOFINANZ. Das sind jene Objekte, die zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. In der Bewirtschaftung dieses Bestands liegt der Fokus auf der laufenden Qualitäts- und Effizienzsteigerung, der Mieterbindung, der Gewinnung neuer Mieter sowie der kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios.

Durch Zukäufe und Fertigstellungen hat sich das Bestandsimmobilienportfolio im zurückliegenden Geschäftsjahr um mehr als EUR 1 Mrd. oder 27,7% erhöht. Zum 31. Dezember 2019 weisen die 158 Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 4.749,5 Mio. auf (31. Dezember 2018: 157 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.719,1 Mio. Buchwert). Davon entfallen 63,7% auf den Büro- und 35,2% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert, liegt der Schwerpunkt in den Märkten Polen (EUR 1.069,2 Mio.), Österreich (EUR 744,9 Mio.) und Rumänien (EUR 677,3 Mio.).

Die vermietbare Fläche beträgt 2.001.063 m² (31. Dezember 2018: 1.891.627 m²). Das Bestandsportfolio weist eine Bruttorendite von 6,2% auf Basis der IFRS-Mieterlöse und eine Rendite von 6,5% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, wie etwa marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaukosten (fit-outs), die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden (Basis für Bruttorendite gemäß IFRS), aber in der tatsächlichen Mietvorschreibung nicht enthalten sind.

Der Vermietungsgrad stieg auf einen neuen Bestwert von 96,8% (31. Dezember 2018: 95,8%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 3,2% (31. Dezember 2018: 4,1%). Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios (weitere Angaben zu EPRA-Finanzkennzahlen finden sich ab Seite 78). Insgesamt vermietete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2019 rund 300.800 m² der vermietbaren Gesamtfläche (exkl. Sonstige Bestandsimmobilien; 2018: 312.400 m²). Davon entfielen 144.000 m² auf Neuvermietungen sowie 156.800 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge. Die dynamischste Entwicklung zeigten 2019 die Vermietungsmärkte in der Slowakei, Polen und Rumänien. In diesen Ländern erreichte die Vermietungsleistung zwischen 20,0% und 22,5% der vermietbaren IMMOFINANZ-Fläche im jeweiligen Kernland. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) erhöhte sich per 31. Dezember 2019 auf 4,3 Jahre.

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:



*Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (weighted average unexpired lease term); exkl. unbefristeter Verträge.

myhive am Wienerberg
Wien | AT | ca. 150.000 m² vermietbare Fläche



Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	24	744,9	15,7%	236.657	225.095	95,1%
Deutschland	5	573,7	12,1%	103.665	102.277	98,7%
Polen	24	1.069,2	22,5%	410.124	402.811	98,2%
Tschechien	18	540,7	11,4%	218.615	211.849	96,9%
Ungarn	23	504,6	10,6%	284.112	276.342	97,3%
Rumänien	17	677,3	14,3%	342.842	322.336	94,0%
Slowakei	20	329,1	6,9%	187.671	179.497	95,6%
Weitere Länder ²	27	310,0	6,5%	217.378	215.894	99,3%
IMMOFINANZ	158	4.749,5	100,0%	2.001.063	1.936.100	96,8%

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	9,7	5,2% (5,0%)	298,2	1,3%	2,0%	40,0%
Deutschland	5,6	3,9% (4,3%)	313,4	0,4%	0,9%	54,6%
Polen	16,9	6,3% (7,0%)	559,5	1,5%	2,0%	52,3%
Tschechien	7,3	5,4% (4,9%)	308,7	1,5%	1,7%	57,1%
Ungarn	8,6	6,8% (7,5%)	242,6	1,4%	1,9%	48,1%
Rumänien	13,4	7,9% (8,3%)	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
Slowakei	5,8	7,1% (7,3%)	142,4	1,8%	2,2%	43,3%
Weitere Länder ²	6,4	8,3% (8,3%)	87,6	1,9%	1,9%	28,3%
IMMOFINANZ	73,8	6,2% (6,5%)	1.952,5	1,3%	1,8%	41,1%
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	0,9		56,3	1,5%	2,4%	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	1,7		0,0	0,0%	0,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		792,0	0,0%	2,2%	
IMMOFINANZ	76,5		2.800,8	1,3%	1,9%	

Marktwert Immobilienportfolio in MEUR						5.122,1
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ³ in MEUR						515,8
Liquide Mittel ⁴ in MEUR		-345,1				
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals) in MEUR		27,5				132,0
IMMOFINANZ in MEUR		2.483,1				5.769,9
Netto-LTV in %						43,0%

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

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

³ 19,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 26,45 pro Aktie per 31. Dezember 2019.

⁴ Liquide Mittel inkl. liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

Like-for-like-Mieterlöse weiter gestiegen

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zum Geschäftsjahr 2018 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für 2019 einen Anstieg um EUR 5,5 Mio. oder 2,9% auf EUR 192,2 Mio. auf. Im Bürobereich belief sich das Wachstum auf 2,6% und im Einzelhandelsbereich auf 3,3%. 2019 wurden zwei VIVO! Shopping Center modernisiert und neupositioniert und sind daher in den Like-for-Like-Mieterlösen des Einzelhandels nicht enthalten.

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse 2019 in MEUR	Mieterlöse 2018 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Österreich	23	700,7	22,2%	34,8	34,1	0,6
Deutschland	2	131,4	4,2%	6,9	6,5	0,4
Polen	21	647,9	20,5%	40,0	39,4	0,6
Tschechien	16	343,7	10,9%	20,2	19,3	0,9
Ungarn	23	504,6	16,0%	31,1	29,4	1,7
Rumänien	16	489,3	15,5%	34,0	33,4	0,6
Slowakei	19	216,5	6,9%	15,7	15,1	0,5
Weitere Länder	11	121,8	3,9%	9,7	9,5	0,2
IMMOFINANZ	131	3.155,9	100,0%	192,2	186,7	5,5
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS-15- bzw. IFRS-16-Anpassungen sowie Projektentwicklungen				87,7		
IMMOFINANZ				279,9		

Bestandsimmobilien like-for-like nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse 2019 in MEUR	Mieterlöse 2018 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse in MEUR
Büro	48	1.994,3	63,2%	104,5	101,9	2,7
davon myhive	21	1.089,5	34,5%	56,3	55,2	1,1
Einzelhandel	80	1.160,9	36,8%	87,7	84,9	2,8
davon VIVO! Shopping Center	8	415,9	13,2%	31,5	30,4	1,1
davon STOP SHOP/Retail Park	71	739,8	23,4%	55,7	53,9	1,7
Sonstige	3	0,7	0,0%	0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	131	3.155,9	100,0%	192,2	186,7	5,5

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

¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt. Die Shopping Center VIVO! Bratislava (Slowakei) und VIVO! Cluj-Napoca (Rumänien) sind aufgrund von umfangreichen Modernisierungen in der Like-for-like-Betrachtung nicht enthalten.

Bestandsimmobilien Büro

Der Buchwert der 53 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf EUR 3.024,4 Mio. (31. Dezember 2018: 60 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.235,4 Mio.) und repräsentiert somit 63,7% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 53,3% der Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 4. Quartal 2019. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Polen (EUR 779,0 Mio.), Österreich (EUR 573,0 Mio.) und Deutschland (EUR 566,3 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.035.844 m² (31. Dezember 2018: 1.003.941 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q4 2019: EUR 39,3 Mio.) weist das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,2% bzw. von 5,6% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentieren einen Buchwert von EUR 1.570,2 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 5,5% bzw. 6,0% auf Basis der Mietvorschreibung.

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios erhöhte sich auf 95,3% (31. Dezember 2018: 93,7%), die myhive-Büros sind zu 95,0% vermietet. Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 4,2% (31. Dezember 2018: 5,8%). Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich belief sich 2019 auf rund 149.800 m². Davon entfielen rund 69.500 m² auf Neuvermietungen sowie 80.300 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfallen 21,8% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietner hat mehr als 3,4% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* erhöhte sich per 31. Dezember 2019 auf 4,6 Jahre (31. Dezember 2018: 4,1 Jahre).

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

Kennzahlen Bestandsimmobilien Büro nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	53	3.024,4	100,0%	1.035.844	986.684	95,3%
davon myhive	23	1.570,2	51,9%	556.016	528.151	95,0%
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten variabel in % ¹	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	39,3	5,2% (5,6%)	1.304,7	1,1%	1,6%	43,1%
davon myhive	21,5	5,5% (6,0%)	708,9	1,3%	1,9%	45,1%

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge; exkl. unbefristeter Verträge.

trivago Campus
Düsseldorf | DE | ca. 35.600 m² vermietbare Fläche



25,8%
Polen

18,7%
Deutschland

13,2%
Tschechien

1,9%
Slowakei

18,9%
Österreich

9,9%
Ungarn

10,6%
Rumänien

Der Bürosektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien

MEUR 3.024,4

per 31. Dezember 2019

Polen

Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	779,0
Buchwert in %	25,8
Vermietbare Fläche in m ²	252.122
Vermietungsgrad in %	97,8
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	10,9
Bruttorendite in %	5,6

Österreich

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	573,0
Buchwert in %	18,9
Vermietbare Fläche in m ²	166.226
Vermietungsgrad in %	93,6
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	7,1
Bruttorendite in %	5,0

Deutschland

Anzahl der Immobilien	4
Buchwert in MEUR	566,3
Buchwert in %	18,7
Vermietbare Fläche in m ²	103.665
Vermietungsgrad in %	98,7
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	5,5
Bruttorendite in %	3,9

Tschechien

Anzahl der Immobilien	7
Buchwert in MEUR	398,6
Buchwert in %	13,2
Vermietbare Fläche in m ²	122.536
Vermietungsgrad in %	95,8
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	4,6
Bruttorendite in %	4,6

Rumänien

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	321,2
Buchwert in %	10,6
Vermietbare Fläche in m ²	190.916
Vermietungsgrad in %	90,2
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	5,5
Bruttorendite in %	6,9

Ungarn

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	299,4
Buchwert in %	9,9
Vermietbare Fläche in m ²	148.792
Vermietungsgrad in %	96,7
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	4,3
Bruttorendite in %	5,8

Slowakei

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	58,7
Buchwert in %	1,9
Vermietbare Fläche in m ²	35.592
Vermietungsgrad in %	92,3
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	0,9
Bruttorendite in %	6,0

Weitere Länder¹

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	28,3
Buchwert in %	0,9
Vermietbare Fläche in m ²	15.995
Vermietungsgrad in %	99,0
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	0,5
Bruttorendite in %	6,4

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	53
Buchwert in MEUR	3.024,4
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	1.035.844
Vermietungsgrad in %	95,3
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	39,3
Bruttorendite in %	5,2

¹ Kroatien

Bestandsimmobilien Einzelhandel

Der Buchwert der 100 Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf EUR 1.672,9 Mio. (31. Dezember 2018: 93 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.475,5 Mio.) und umfasst somit 35,2% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 46,0% der Mieterlöse des Bestandsportfolios im 4. Quartal 2019. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 355,4 Mio., Polen mit EUR 290,2 Mio. und die Slowakei mit EUR 270,5 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 951,2 Mio. und eine Bruttorendite bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung von 8,1%. Die VIVO! Shopping Center haben einen Buchwert von EUR 716,5 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 8,1% bzw. 8,2% basierend auf der Mietvorschreibung.

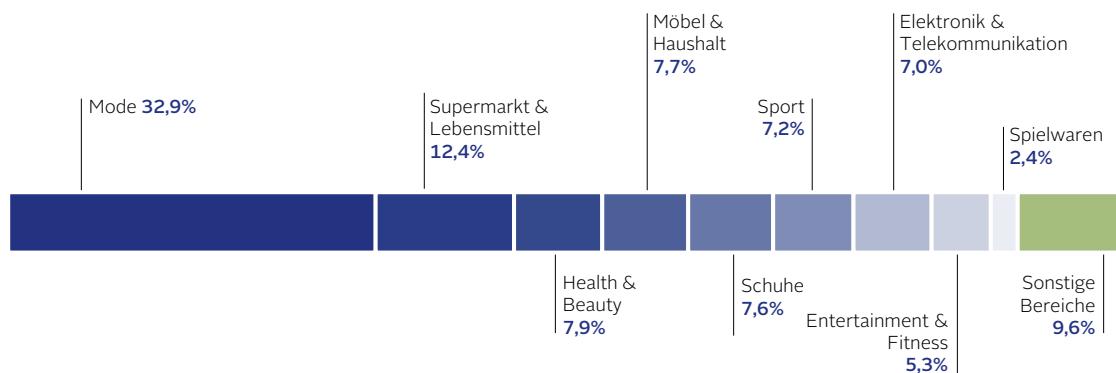
Die vermietbare Fläche beträgt 955.039 m² (31. Dezember 2018: 887.685 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Q4 2019: EUR 33,9 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von insgesamt 8,1% bzw. 8,2% (Mietvorschreibung) auf.

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt stabil bei 98,3% (31. Dezember 2018: 98,2%); die STOP SHOPS bzw. VIVO!s sind zu 98,8% bzw. 97,5% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich beläuft sich 2019 auf rund 151.000 m². Davon entfallen rund 74.500 m² auf Neuvermietungen und 76.500 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge. Großflächige Neuvermietungen mit jeweils mehr als 5.000 m² betreffen das rumänische VIVO! Cluj-Napoca, VIVO! Hostivař in Prag sowie das slowakische VIVO! Bratislava.

Durch einen ausgewogenen Mietermix sowie die Einbindung von Freizeit- und Entertainmentmöglichkeiten wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld gewährleistet. 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 hat. Einzelhändler aus dem Modebereich im Diskont- und mittleren Preissegment sind – gemessen an der Mietfläche – die größte Mietergruppe, gefolgt vom Lebensmittelhandel. Weitere bedeutende Mietergruppen sind Health & Beauty, Möbel & Haushalt, Schuhe, Sport, Elektronik & Telekommunikation sowie Entertainment & Fitness. Die WAULT* erhöhte sich per 31. Dezember 2019 auf 3,8 Jahre (31. Dezember 2018: 3,7 Jahre).

Branchenmix – Einzelhandel

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien per 31. Dezember 2019



Die IMMOFINANZ verzeichnete im Geschäftsjahr 2019 in ihren Einzelhandelsimmobilien erneut einen deutlichen Besucherzuwachs: So frequentierten mehr als 156 Mio. Kunden die STOP SHOP Retail Parks und die VIVO! Einkaufszentren. Das ist ein Anstieg um rund 14 Mio. Besucher bzw. rund 10% gegenüber dem Vorjahreswert. Auf Like-for-like-Basis, also bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen, ergibt sich ein Zuwachs von 1,5% auf rund 143 Mio. Gäste.

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

17,3%
Polen

8,5%
Tschechien

16,2%
Slowakei

12,3%
Ungarn

21,2%
Rumänien

Der Einzelhandelssektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien

MEUR 1.672,9

per 31. Dezember 2019

Rumänien

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	355,4
Buchwert in %	21,2
Vermietbare Fläche in m ²	151.926
Vermietungsgrad in %	98,8
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	7,9
Bruttorendite in %	8,8

Polen

Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	290,2
Buchwert in %	17,3
Vermietbare Fläche in m ²	158.002
Vermietungsgrad in %	98,9
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	5,9
Bruttorendite in %	8,2

Slowakei

Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	270,5
Buchwert in %	16,2
Vermietbare Fläche in m ²	152.079
Vermietungsgrad in %	96,4
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	5,0
Bruttorendite in %	7,4

Ungarn

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	205,2
Buchwert in %	12,3
Vermietbare Fläche in m ²	135.320
Vermietungsgrad in %	97,9
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	4,3
Bruttorendite in %	8,4

Tschechien

Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	142,1
Buchwert in %	8,5
Vermietbare Fläche in m ²	96.079
Vermietungsgrad in %	98,3
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	2,7
Bruttorendite in %	7,7

Österreich

Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	127,7
Buchwert in %	7,6
Vermietbare Fläche in m ²	60.251
Vermietungsgrad in %	98,5
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	2,2
Bruttorendite in %	6,8

Weitere Länder¹

Anzahl der Immobilien	26
Buchwert in MEUR	281,7
Buchwert in %	16,8
Vermietbare Fläche in m ²	201.383
Vermietungsgrad in %	99,3
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	6,0
Bruttorendite in %	8,5

IMMOFINANZ

Anzahl der Immobilien	100
Buchwert in MEUR	1.672,9
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	955.039
Vermietungsgrad in %	98,3
Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	33,9
Bruttorendite in %	8,1

¹ Slowenien, Serbien, Kroatien

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

Kennzahlen Bestandsimmobilien Einzelhandel nach Kategorien

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	100	1.672,9	100,0%	955.039	939.236	98,3%
davon VIVO!/ Shopping Center	10	716,5	42,8%	313.610	305.836	97,5%
davon STOP SHOP/ Retail Park	89	951,2	56,9%	636.996	629.658	98,8%
Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q4 2019 in MEUR	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungs-kosten variabel in %¹	Finanzierungs-kosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	33,9	8,1% (8,2%)	644,9	1,6%	2,1%	38,6%
davon VIVO!/ Shopping Center	14,5	8,1% (8,2%)	205,0	1,7%	2,2%	28,6%
davon STOP SHOP/ Retail Park	19,3	8,1% (8,1%)	439,9	1,6%	2,0%	46,2%

¹ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

Projektentwicklungen

Per 31. Dezember 2019 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 199,4 Mio. auf; das sind 3,9% des Gesamtimmobilienportfolios (31. Dezember 2018: EUR 397,5 Mio. bzw. 9,2%). Davon entfallen EUR 177,5 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 22,0 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 324,0 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit EUR 160,3 Mio. bzw. EUR 102,4 Mio. erwartetem Verkehrswert.

Die in Vorbereitung befindlichen Projektentwicklungen inkludieren etwa umfangreichere Modernisierungen einer weiteren Büroimmobilie in Wien und eine Erweiterung eines STOP SHOP Retail Parks.

2019 wurden folgende Projektentwicklungen in Bestandsimmobilien umgegliedert: das Bürogebäude FLOAT (Deutschland), das Hotel-/Bürogebäude im myhive am Wienerberg (Österreich) und der Retail Park STOP SHOP Sremska Mitrovica (Serbien) sowie die Erweiterung des STOP SHOP Třebíč (Tschechien).

Die aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungstätigkeit

Deutschland

Düsseldorf

Nach dem trivago Campus und FLOAT entsteht derzeit das dritte Büroprojekt im Düsseldorfer Medienhafen für das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ. Das Hochhaus ist als Multi-Tenant-Gebäude konzipiert und wird das erste myhive-Bürogebäude in Deutschland sein. myhive Medienhafen wird rund 21.000 m² vermietbare Fläche auf 16 Geschossen mit einer geplanten Fertigstellung in 2021 umfassen.

Österreich

Die zwei aktiven Projektentwicklungen betreffen die Modernisierung bestehender Büroimmobilien am Standort myhive am Wienerberg mit rund 12.500 m² sowie in der Ungargasse im dritten Wiener Bezirk mit voraussichtlich rund 17.200 m² Gesamtnutzfläche. Die Fertigstellungen sind für 2020 geplant.

Polen

Der STOP SHOP im polnischen Siedlce umfasst eine vermietbare Fläche von rund 14.200 m² und wurde am 26. März 2020 unter Einhaltung der behördlichen Beschränkungen gemäß Covid-19 eröffnet. Er ist voll vermietet und der zehnte STOP SHOP in Polen.

Rumänien

Am Bukarester Bürostandort IRIDE Business Park werden derzeit die Gebäude IRIDE 18 und 19 modernisiert und in das myhive-Konzept integriert, danach sollen die Bürogebäude über rund 10.000 m² bzw. 18.000 m² vermietbare Fläche verfügen.

Projektentwicklungen nach Kernmärkten

Projekt-entwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollauslastung in MEUR	Erwartete Yield nach Fertigstellung in %
Österreich	2	76,2	42,9%	26,2	25.898	102,4	4,1	4,1%
Deutschland	1	66,8	37,6%	60,9	21.253	160,3	5,8	4,5%
Polen	1	10,3	5,8%	7,9	14.191	20,2	1,6	8,7%
Rumänien	2	24,2	13,7%	16,9	27.956	41,1	3,6	8,8%
Aktive Projekte	6	177,5	100,0%	111,9	89.298	324,0	15,1	5,2%
Projekte in Vorbereitung	6	22,0						
IMMOFINANZ	12	199,4						

Pipelineprojekte

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Entwicklungsprojekte, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Da das Closing des im Rahmen eines Forward Purchase verkauften Hotels im Kölner Gerling Quartier im 1. Quartal 2019 stattgefunden hat, werden seit 31. März 2019 die verbleibenden Immobilienvorräte in Köln sowie der rumänischen Adama (insgesamt EUR 0,9 Mio.) nicht mehr separat, sondern gemeinsam mit den Pipelineprojekten dargestellt. Die Pipelineprojekte weisen somit per 31. Dezember 2019 einen Buchwert von EUR 173,2 Mio. auf (31. Dezember 2018 inklusive Immobilienvorräte: EUR 221,4 Mio.). Der Schwerpunkt liegt dabei mit EUR 94,3 Mio. auf Rumänien. Es ist geplant, den Umfang der Pipelineprojekte auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 31. Dezember 2019 EUR 154,6 Mio. (inkl. aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte) und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2018: EUR 57,2 Mio.). Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne, und eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Details siehe Kapitel 4.9 im Konzernabschluss.

Immobilienbewertung

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

Mit 31. Dezember 2019 hat CBRE das gesamte Immobilienportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von EUR 5,1 Mrd. bewertet. Auf die interne Immobilienbewertung entfallen ca. 1,0%.

Entwicklung der Immobilienbewertung im Geschäftsjahr 2019

Die gesamte Neubewertung im Konzern beläuft sich auf EUR 193,3 Mio. (2018: EUR 24,9 Mio.). Dieses positive Ergebnis ist primär auf ein weiterhin starkes Marktumfeld in Österreich und Deutschland im 2. Halbjahr 2019 zurückzuführen, ist aber auch von Aufwertungen des Immobilienvermögens aus allen Kernländern der IMMOFINANZ gestützt.

Entwicklung der Immobilienbewertung like-for-like

Eine Like-for-like-Betrachtung – also der Vergleichbarkeit wegen um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für das Geschäftsjahr 2019 einen positiven Bewertungseffekt in Höhe von EUR 122,7 Mio. (2018: EUR 10,7 Mio.). Neben Österreich und Deutschland zeigten auch die einzelnen CEE-Länder eine positive Entwicklung.

Bestandsimmobilien like-for-like nach Kermärkten

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2019 in MEUR
Österreich	23	700,7	22,2%	57,6
Deutschland	2	131,4	4,2%	14,2
Polen	21	647,9	20,5%	8,4
Tschechien	16	343,7	10,9%	3,6
Ungarn	23	504,6	16,0%	24,4
Rumänien	16	489,3	15,5%	11,0
Slowakei	19	216,5	6,9%	3,7
Weitere Länder	11	121,8	3,9%	-0,1
IMMOFINANZ	131	3.155,9	100,0%	122,7

Bestandsimmobilien like-for-like nach Assetklassen

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2019 in MEUR
Büro	48	1.994,3	63,2%	97,6
davon myhive	21	1.089,5	34,5%	31,2
Einzelhandel	80	1.160,9	36,8%	25,1
davon VIVO!/Shopping Center	8	415,9	13,2%	3,4
davon STOP SHOP/Retail Park	71	739,8	23,4%	21,8
Sonstige	3	0,7	0,0%	0,0
IMMOFINANZ	131	3.155,9	100,0%	122,7

¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt. Die Shopping Center VIVO! Bratislava (Slowakei) und VIVO! Cluj-Napoca (Rumänien) sind aufgrund von umfangreichen Modernisierungen in der Like-for-like-Betrachtung nicht enthalten.

Finanzierung

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

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2019 wurden Finanzierungen mit einem Volumen von EUR 1.298,1 Mio. abgeschlossen. Das entspricht rund 45,9% der gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns per 31. Dezember 2019 und betrifft sowohl Verlängerungen als auch Neufinanzierungen.

Auch 2019 konnten im Bereich der Immobilienfinanzierung durch die strategische Zusammenführung von Immobilien einer Marke oder Assetklasse in spezifische Portfolios wirtschaftlich vorteilhaftere Konditionen erzielt werden. Hervorzuheben ist dabei etwa die Refinanzierung des Portfolios STOP SHOP in Ungarn mit einem Volumen von EUR 120,0 Mio., die Ankaufsfinanzierung für den Warsaw Spire in Polen mit EUR 230,0 Mio. und die Refinanzierung in Höhe von EUR 120,0 Mio. für den Standort myhive am Wienerberg in Wien mit einer Laufzeit von 15 Jahren.

Im Jänner 2019 erhielt die IMMOFINANZ AG ein langfristiges Emittenten-Rating von BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings. Auf Basis dieses Investment-Grade-Ratings wurde eine Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 500 Mio. mit einem fixen Kupon von 2,625% p. a. emittiert. Der Nettoerlös aus der Begebung der Anleihe wurde im 1. Quartal 2019 für die Refinanzierung von bestehenden besicherten Finanzverbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet. S&P Global Ratings bestätigte das Rating im Zuge des jährlichen Review-Prozesses im Februar 2020.

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten* belaufen sich zum 31. Dezember 2019 auf EUR 2,8 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 2,4 Mrd.). Die liquiden Mittel, inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel, betragen EUR 345,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 632,0 Mio.), und die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, liegt somit bei EUR 2,5 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 1,8 Mrd.). Der Rückgang der liquiden Mittel ist u. a. auf das Aktienrückkaufprogramm 2018/19 zurückzuführen, das im August 2019 abgeschlossen wurde, sowie auf den Erwerb mehrerer Bestandsimmobilien, wie z. B. die Bürogebäude Warsaw Spire und Palmovka Open Park.

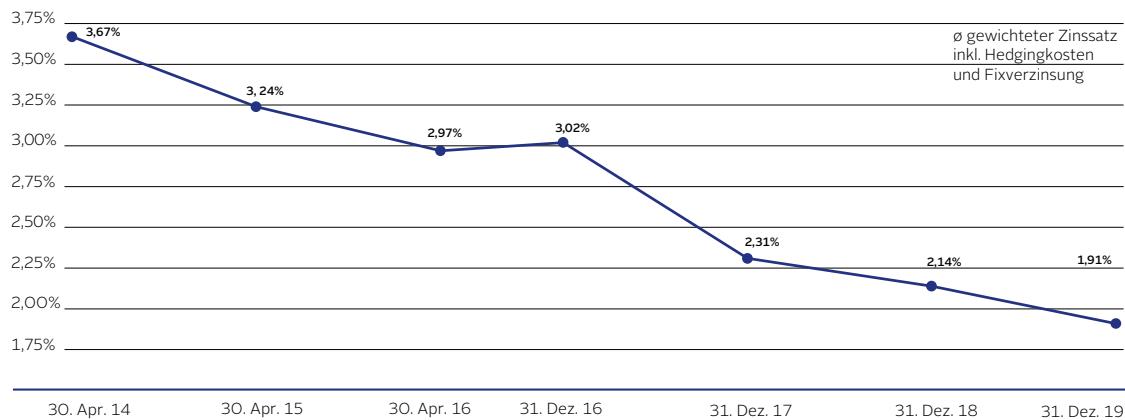
Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 46,0% (31. Dezember 2018: 48,0%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 43,0% (31. Dezember 2018: 37,3%).

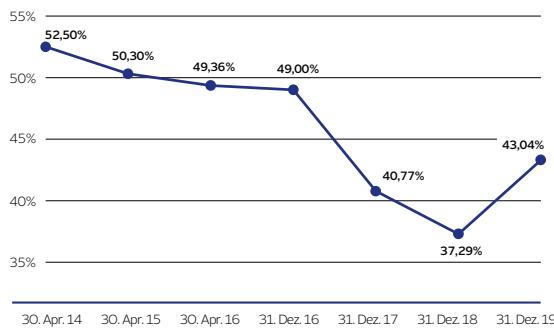
Die Kennzahl Netto-LTV setzt die Buchwerte der Finanzierungen abzüglich liquider Mittel ins Verhältnis zur Summe der Buchwerte der Immobilien und dem EPRA NAV für die rund 19,5 Mio. Stück gehaltenen Aktien an der S IMMO AG (S IMMO).

* Exklusive Leasingverbindlichkeiten gemäß Anwendung von IFRS 16 in Höhe von EUR 83,3 Mio.; inkl. IFRS 5

Entwicklung der durchschnittlichen Finanzierungskosten



Entwicklung Netto-LTV



Berechnung Netto-LTV per 31. Dezember 2019

	Werte in TEUR
Buchwerte der Finanzierungen ¹	2.828.248,6
- Liquide Mittel ²	-345.141,8
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	2.483.106,8
Buchwerte der Immobilien ³ & EPRA NAV der S IMMO ⁴	5.769.873,1
Netto-LTV	43,0%

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

² Liquide Mittel inkl. liquide Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

³ Exklusive Right of Use, Werte gemäß IFRS 16

⁴ 19,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 26,45 pro Aktie per 31. Dezember 2019

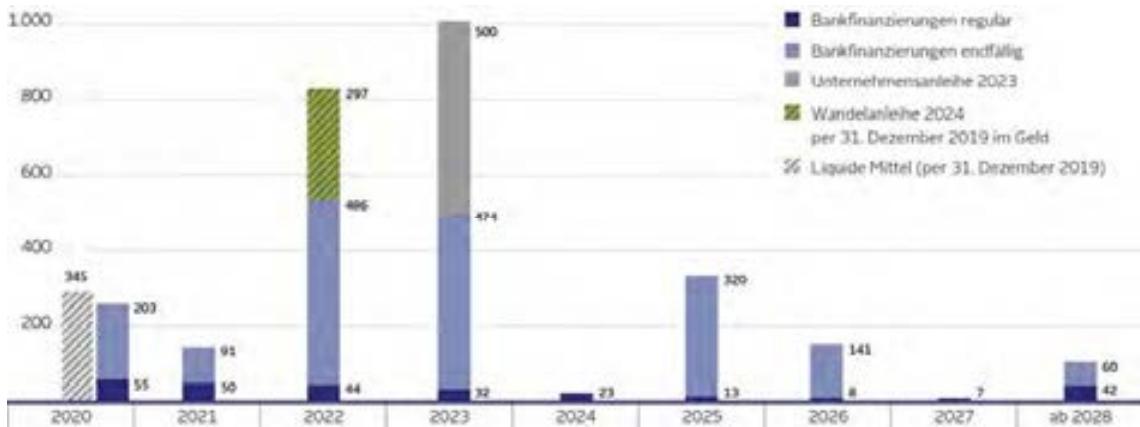
Finanzierungskosten erneut gesenkt

Der Finanzierungsaufwand sank im Geschäftsjahr 2019 auf EUR -64,6 Mio. (2018: EUR -68,4 Mio.). Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 31. Dezember 2019 inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung auf 1,91% p. a. (31. Dezember 2018: 2,14% p. a.).

Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt 4 Jahre (2018: 3,25 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 31. Dezember, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2020 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 31. Dezember 2019 auf EUR 203,0 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 278,9 Mio.).

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2019 in MEUR



Wandelanleihe 2024 dargestellt in 2022 aufgrund einer Put-Option der Anleiheninhaber.

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 31. Dezember 2019 EUR 1.434,0 Mio. bzw. 27,3% (31. Dezember 2018: EUR 749,0 Mio. bzw. 17,0%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Der Anstieg ist primär auf die erfolgte Refinanzierung von besicherten Finanzverbindlichkeiten durch die Nettoerlöse der Unternehmensanleihe 2019–2023 zurückzuführen. Inklusive der S IMMO-Aktien (bewertet zum EPRA NAV), die mit keiner Finanzierung unterlegt sind, erhöht sich dieser Wert auf EUR 1.949,8 Mio. bzw. 33,8% (31. Dezember 2018: EUR 749,0 Mio. bzw. 15,6%).

Aufteilung unbelastete Immobilien nach Assetklassen

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 1.434,0



Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. Dezember 2019 setzen sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31. Dez. 2019	Gewichteter Durchschnittszinssatz inkl. Derivate in % ¹
Wandelanleihe ²	285.807,6	1,50%
Unternehmensanleihe	506.161,4	2,63%
Bankverbindlichkeiten ³	2.036.279,5	1,79%
IMMOFINANZ	2.828.248,6	1,91%

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

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

³ Inkl. IFRS 5

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2019 auf EUR 2.828,6 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

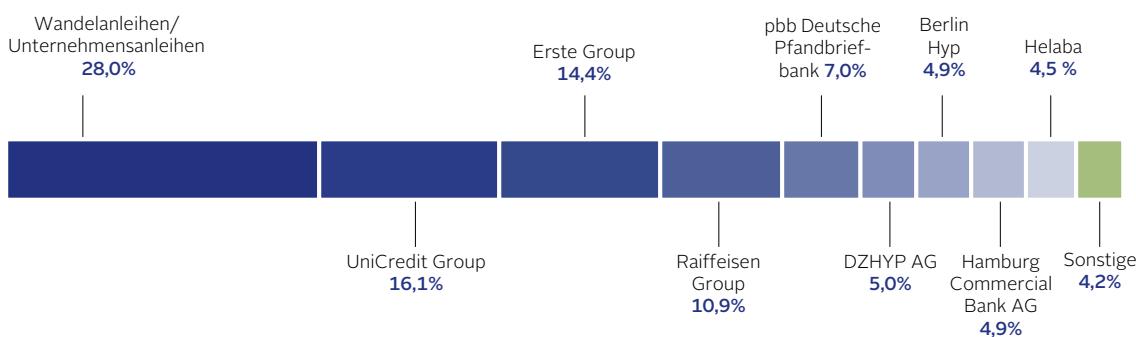
Bankverbindlichkeiten

Das Gesamtvolume an Refinanzierungen, langfristigen Verlängerungen und Neufinanzierungen von Bankverbindlichkeiten beläuft sich im Berichtszeitraum auf EUR 798,1 Mio. (2018: EUR 735,3 Mio.).

Auf die Assetklasse Büro entfallen dabei EUR 521,5 Mio. Dabei handelt es sich um langfristige Finanzierungen für die erfolgten Ankäufe Warsaw Spire in Höhe von EUR 230,0 Mio. und Palmovka Open Park in Prag mit einem Volumen von EUR 53,9 Mio. Die restlichen EUR 237,6 Mio. entfielen auf langfristige Bestandsfinanzierungen für die Objekte FLOAT in Düsseldorf und myhive am Wienerberg in Wien.

Im Einzelhandelsbereich wurden Refinanzierungen von EUR 276,5 Mio. für STOP SHOPS in Ungarn, Slowenien und Tschechien abgeschlossen.

Finanzierungsquellen per 31. Dezember 2019



Derivate

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 beträgt das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.694,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 1.354,3 Mio.). In Summe sind damit 90,7% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2018: 73,8%); 59,6% via Zinsderivate, weitere 31,1% sind Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

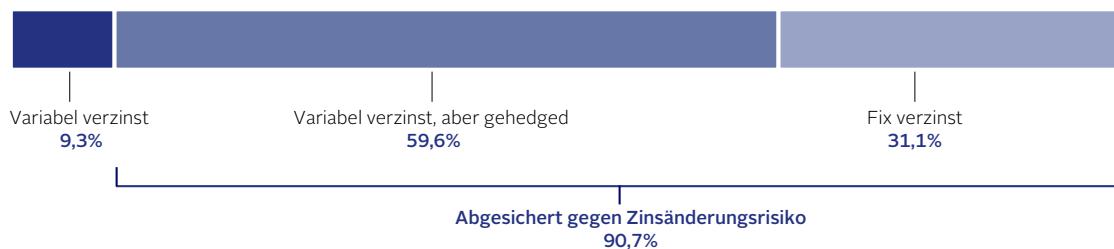
Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 31. Dez. 2019 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-18.637,9	1.694.130,0	0,16%
IMMOFINANZ AG		-18.637,9	1.694.130,0	

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

Durch den Einsatz von Zinsswaps werden variable gegen fixierte Zinszahlungen getauscht, sodass variabel verzinst 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 fristen-kongruenten und am Markt feststellbaren Zinskurven pro Währung. Die ermittelten Marktwerte wurden gemäß IFRS 13 (International Financial Reporting Standard 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts) um ein CVA (Credit Value Adjustment) bzw. DVA (Debit Value Adjustment) korrigiert.

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 31. Dezember 2019



Anleihen

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf EUR 797,2 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 297,2 Mio.). Dabei handelt es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 und einer Put-Option der Anleiheninhaber zum Nominale im Jahr 2022, sowie um eine Unternehmensanleihe, die im Jänner 2019 emittiert wurde und eine Laufzeit bis 27. Jänner 2023 hat.

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 31. Dez. 2018 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2019 in TEUR	Nominale per 31. Dez. 2019 in TEUR
Unternehmens- anleihe 2019–2023	XS1935128956	27. Jän. 2023	2,63%	0	500.000	500.000
Wandelanleihe 2017–2024	XS1551932046	24. Jän. 2022 ¹	1,50% ²	297.200	0	297.200
IMMOFINANZ			2,21%	297.200	500.000	797.200

¹ Fälligkeit zur Put-Option; Laufzeitende in 2024

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

Durch die im Mai 2019 erfolgte Dividendenzahlung in Höhe von EUR 0,85 pro Aktie kam es zur Anpassung des Wandlungspreises der Wandelanleihe 2017–2024 auf EUR 21,3772 (31. Dezember 2018: EUR 22,2000). Der Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie per 31. Dezember 2019 lag bei EUR 23,90. Die Wandelanleihe war somit per Jahresende „im Geld“.

Im Zusammenhang mit der Emission der Unternehmensanleihe hat sich die IMMOFINANZ AG zur Einhaltung marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet, welche auf Basis des konsolidierten Abschlusses gemäß IFRS ermittelt werden.

Verpflichtung	Wert per Grenzwert 31. Dez. 2019
Verschuldungsgrad (Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 60,0% 44,3%
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured Net Debt to Value Ratio) ¹	Max. 45,0% 30,3%
Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)	Min. 150,0% 479,2%

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

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2019 die sehr gute Ergebnisentwicklung des Vorjahres fortgesetzt und ihre Ertragskraft deutlich gestärkt: Die Mieterlöse verbesserten sich um 18,1% (inklusive der Umgliederungen im Ergebnis aus Asset Management aus der Erstanwendung des IFRS 16) auf EUR 279,9 Mio. Bereinigt um die IFRS-16-Umgliederungen beträgt der Zuwachs 11,2%. Zukäufe, etwa von zwei hochwertigen Büroimmobilien in Warschau und Prag, sowie Fertigstellungen konnten somit den mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundenen Abgang bei den Mieterlösen übercompensieren. Das Ergebnis aus Asset Management stieg um 19,1% auf EUR 207,3 Mio. Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien hat sich auf EUR 195,7 Mio. deutlich erhöht, wodurch sich das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit auf EUR 345,6 Mio. mehr als verdoppelt hat. Das Konzernergebnis weist mit EUR 352,1 Mio. ein Plus von 61,9% auf. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft kletterte um 30,2% auf EUR 137,4 Mio.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2019	2018 ¹
Mieterlöse	279.879	236.905
Ergebnis aus Asset Management	207.339	174.047
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.079	27.201
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-12.377	-4.332
Sonstige betriebliche Erträge	6.156	6.140
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46.144	-49.949
Operatives Ergebnis	149.895	153.107
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	195.683	5.955
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	345.578	159.062
Finanzergebnis	4.473	44.240
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	350.051	203.302
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	347.517	217.297
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	4.602	250
Konzernergebnis	352.119	217.547

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Ergebnis aus Asset Management

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse verbesserten sich um 18,1% oder EUR 43,0 Mio. auf EUR 279,9 Mio. Bereinigt um die Umgliederungen innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management aus der Erstanwendung des IFRS 16 in Höhe von EUR 16,4 Mio. ergibt sich ein Anstieg um EUR 26,6 Mio. bzw. 11,2% auf EUR 263,5 Mio. Bereinigt um die IFRS-16-Umgliederungen und die Personalaufwendungen aus Asset Management errechnet sich eine Marge von 79,0% (bereinigtes Ergebnis aus Asset Management/bereinigte Mieterlöse; 2018: 75,6%).

Die Immobilienaufwendungen liegen mit EUR -57,4 Mio. um 10,2% unter dem Vorjahresniveau (2018: EUR -64,0 Mio.). Die in den Betriebskostenaufwendungen ausgewiesenen Leerstandskosten sanken um 4,4% auf EUR -8,2 Mio. Insgesamt verbesserte sich das Ergebnis aus Asset Management um 19,1% auf EUR 207,3 Mio. (2018: EUR 174,0 Mio.).

Ergebnis aus Immobilienverkäufen und aus der Immobilienentwicklung

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt EUR -5,1 Mio., nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem durch das Recycling von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung deutlich positiv beeinflusst war (2018: EUR 27,2 Mio.). Im Geschäftsjahr

2019 wurden in konsequenter Umsetzung der Portfoliostrategie Immobilien mit einem Volumen von EUR 175,1 Mio. veräußert (Asset und Share Deals).

Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung beläuft sich auf EUR -12,4 Mio. (2018: EUR -4,3 Mio.). Wesentliche Effekte liegen u. a. in gestiegenen Baukosten in der Projektentwicklung und bei den Aufwendungen für Immobilienvorräte.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -46,1 Mio. um 7,6% unter Vorjahresniveau (2018: EUR -49,9 Mio.). Das operative Ergebnis beträgt somit EUR 149,9 Mio. (2018: EUR 153,1 Mio.).

Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten verbesserte sich stark auf EUR 195,7 Mio. (2018: EUR 6,0 Mio.). Das ist vor allem eine Folge der guten Marktentwicklung in 2019 in Deutschland und Österreich, aber auch in allen übrigen Kernländern der IMMOFINANZ im CEE-Raum.

Finanzierungsergebnis und Steuern

Der Finanzierungsaufwand liegt trotz gestiegenen Finanzierungsvolumens (plus 16,6%) infolge von Immobilienankäufen mit EUR -64,6 Mio. um 5,6% unter dem Vorjahresniveau (2018: EUR -68,4 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Hedging sind auf 1,91% p. a. gesunken (31. Dezember 2018: 2,14%). Das sonstige Finanzergebnis liegt mit EUR -9,0 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres (2018: EUR -2,5 Mio.), was v. a. aus der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund der Niedrigzinsphase resultiert.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 78,4 Mio. (2018: EUR 108,2 Mio.). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die S IMMO-Beteiligung (EUR 76,9 Mio.), nachdem im Geschäftsjahr 2018 EUR 90,1 Mio. auf die damalige Beteiligung an der CA Immo entfielen. Insgesamt ist das Finanzergebnis erneut positiv und beträgt EUR 4,5 Mio. (2018: EUR 44,2 Mio.).

Konzernergebnis

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen hat sich um 59,9% auf EUR 347,5 Mio. deutlich verbessert (2018: EUR 217,3 Mio.). Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ist vor allem von im 1. Quartal erfolgten Steuerrückerstattungen aus Russland positiv beeinflusst und beläuft sich auf EUR 4,6 Mio. (2018: EUR 0,3 Mio.). Wie beim Verkauf des Russland-Portfolios an die FORT Group Ende 2017 mitgeteilt, partizipierte die IMMOFINANZ damit an einem positiven Ausgang von Erstattungsverfahren zu Quellen- und Grundsteuer.

Das gesamte Konzernergebnis stieg um 61,9% auf EUR 352,1 Mio. (2018: EUR 217,5 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 3,37 (2018: EUR 1,97) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 3,03 (2018: EUR 1,80).

Funds from Operations (FFO)

Die Entwicklung der nachhaltigen Funds from Operations, einer wichtigen Rentabilitätskennzahl in der Immobilienbranche, unterstreicht die gestärkte Ertragskraft der IMMOFINANZ. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern und inklusive Dividende von S IMMO) hat sich um 30,2% auf EUR 137,4 Mio. verbessert (2018: EUR 105,6 Mio.). Damit übererfüllt die IMMOFINANZ ihre im August 2019 angehobene Guidance für den FFO 1, die auf mehr als EUR 128,0 Mio. lautete um 7,4%. Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 34,4% auf EUR 1,29 (2018: EUR 0,96) unter Berücksichtigung der jeweiligen Dividendenzahlungen von S IMMO (in 2019) bzw. CA Immo (in 2018).

Nach Berücksichtigung künftiger Zinszahlungen für die im Jänner 2019 emittierte Unternehmensanleihe 2023 (Kupon: 2,625%, erstmalige Kuponzahlung im Jänner 2020) errechnet sich ein um diesen Effekt über die Quartale geglätteter und bereinigter FFO 1 (vor Steuern, inklusive S IMMO-Dividende) von EUR 125,3 Mio. bzw. von EUR 1,18 je Aktie.

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	GuV 2019	Anpassungen	FFO 2019	FFO 2018
Ergebnis aus Asset Management	207.339	423	207.762	174.375
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.079	5.079		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-12.377	12.377		
Sonstige betriebliche Erträge	6.156	-3.059	3.097	5.519
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46.144	3.248	-42.896	-37.324
Operatives Ergebnis	149.895	18.068	167.963	142.570
Sonstiges Bewertungsergebnis	195.683	-195.683		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	345.578	-177.615	167.963	142.570
Finanzierungsaufwand	-64.558			
Finanzierungsertrag	1.179			
Wechselkursveränderungen	-1.510			
Sonstiges Finanzergebnis	-9.018			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	78.380			
Finanzergebnis	4.473	-48.638	-44.165	-57.536
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)/ FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO/CA Immo)	350.051	-226.253	123.798	85.034
FFO 1 je Aktie vor Steuern			1,16	0,77
Dividenden von S IMMO/CA Immo			13.650	20.552
EBT/FFO 1 vor Steuern inkl. S IMMO/CA Immo			137.448	105.586
FFO 1 je Aktie vor Steuern inkl. S IMMO/CA Immo			1,29	0,96
Unter Berücksichtigung der Zinsabgrenzung Anleihe 2023				
FFO 1 vor Steuern (inkl. S IMMO/CA Immo)			137.448	
Zinsabgrenzung Anleihe 2023		-12.118	-12.118	
FFO 1 vor Steuern (inkl. S IMMO/CA Immo) angepasst			125.330	
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach Zinsabgrenzung			1,18	
Anzahl der Aktien (lt. EPS-Berechnung) für die Berechnung:			106.567.143	110.243.185

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. Dez. 2019	in %	31. Dez. 2018	in %
Immobilienvermögen	4.985.257		3.893.568	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	199.439	83,6%	397.540	75,3%
Immobilenvorräte	868		46.932	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	154.622		57.162	
Sonstige Vermögenswerte	55.771	0,9%	107.413	1,8%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	478.191	7,5%	397.671	6,8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	169.826	2,7%	305.628	5,2%
Liquide Mittel	341.161	5,3%	631.754	10,8%
Aktiva	6.385.135	100,0%	5.837.668	100,0%
Eigenkapital	2.937.145	46,0%	2.800.341	48,0%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	285.807	4,5%	284.638	4,9%
Finanzverbindlichkeiten	2.580.381	40,4%	2.140.884	36,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	197.667	3,1%	199.025	3,4%
Sonstige Verbindlichkeiten	108.849	1,7%	74.050	1,3%
Latente Steuerschulden	275.286	4,3%	338.730	5,8%
Passiva	6.385.135	100,0%	5.837.668	100,0%

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 5,3 Mrd. und somit 83,6% der Aktiva. Dieses ist auf die Bilanzposten Immobilienvermögen, In Bau befindliches Immobilienvermögen, Immobilenvorräte und Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte aufgeteilt. Im Bilanzposten Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Der Bilanzposten Immobilienvermögen erhöhte sich seit Jahresbeginn um EUR 1,1 Mrd. auf EUR 5,0 Mrd. Dies ist zum überwiegenden Teil auf die im 3. Quartal 2019 erfolgten Zukäufe von zwei Büroimmobilien in Warschau und Prag, einem Retail Park Portfolio sowie auf die Umgliederung fertiggestellter Projektentwicklungen in Deutschland zurückzuführen. Durch die Anwendung des IFRS 16 erhöht sich das Immobilienvermögen um EUR 63,5 Mio.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 478,2 Mio., davon entfallen EUR 474,7 Mio. auf die S IMMO. Bezogen auf die rund 19,5 Mio. von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien ergibt sich ein Buchwert je S IMMO-Aktie von EUR 24,3.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Jahresvergleich um EUR 439,5 Mio. bzw. 20,5% auf EUR 2,6 Mrd. erhöht. Davon entfallen EUR 65,4 Mio. auf Leasingverbindlichkeiten gemäß erstmaliger Anwendung von IFRS 16. Der restliche Anstieg ist primär auf Finanzierungen für im 3. Quartal erfolgte Ankäufe (v. a. Warsaw Spire) zurückzuführen. Des Weiteren wurde im 1. Quartal 2019 eine unbesicherte Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 500,0 Mio. emittiert und der Nettoerlös für die Refinanzierung von bestehenden besicherten Finanzverbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

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, der Förderung von Best Practices sowie durch den Zusammenhalt und der Stärkung der Immobilienbranche erreicht werden.

Mit den Best Practices Recommendations (EPRA-BPR) hat die EPRA ein standardisiertes Rahmenwerk zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften über IFRS hinaus geschaffen. Im Rahmen einer umfassenden Transparenz veröffentlicht die IMMOFINANZ detaillierte Angaben zu EPRA-Finanzkennzahlen entsprechend dieser Empfehlungen. Zudem berichtet die Gesellschaft in der nichtfinanziellen Erklärung (ab Seite 92) weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange unter Berücksichtigung der Prinzipien und Kriterien des Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung „EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Third Version September 2017“ der EPRA.

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

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

Auch der Triple Net Asset Value wird entsprechend den Best Practices Recommendations der EPRA errechnet. Bei der Berechnung des EPRA NNNAV wird die Korrektur um die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die bei der Berechnung des NAV vorgenommen worden ist, wieder zurückgenommen. Weiters werden die Finanzverbindlichkeiten auf ihren beizulegenden Zeitwert umgewertet. Während in Asset Deals die latenten Steuern in aller Regel volumäglich anfallen, wird für Veräußerungen in Share Deals angenommen, dass die IMMOFINANZ (wirtschaftlich) 50% der latenten Steuerschulden trägt.

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

Das Ergebnis des NAV und des NNNAV stellt sich wie folgt dar:

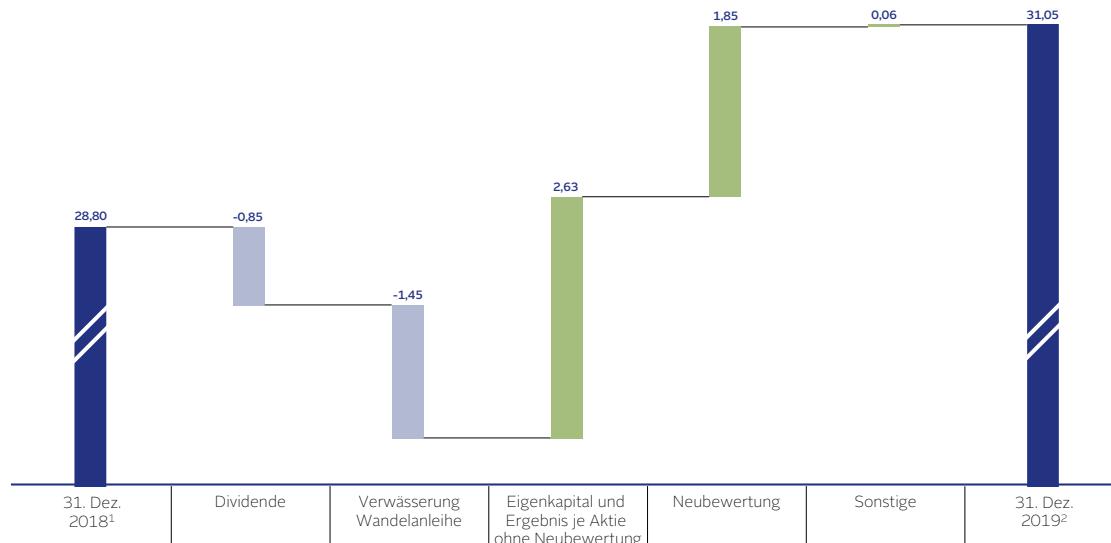
	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.960.094		2.816.934	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024	285.807		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.245.901		2.816.934	
Stille Reserven in den Immobilenvorräten	2,1		202,0	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	18.311		12.515	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	327.275		283.502	
Latente Steuern auf Immobilenvorräte und derivative Finanzinstrumente	-3.590		-2.641	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.184		-24.507	
Anzahl der Aktien exkl. eigener Aktien (in 1.000 Stück)		100.877		107.143
Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)		13.903		0
EPRA NAV (verwässert)	3.563.715	31,05	3.086.005	28,80
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-18.311		-12.515	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-30.240		-15.499	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	11.150		6.485	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-10.253		-16.793	
EPRA NNNAV (verwässert)	3.516.061	30,63	3.047.683	28,44

Der verwässerte EPRA NAV je Aktie erhöhte sich per 31. Dezember 2019 auf EUR 31,05 (31. Dezember 2018: unverwässert EUR 28,80). Der verwässerte EPRA NNNAV je Aktie stieg auf EUR 30,63 (31. Dezember 2018: unvervässert EUR 28,44).

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden – im Gegensatz zum 31. Dezember 2018 – Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. Dezember 2019 „im Geld“ war. Die Verwässerung beläuft sich auf EUR 1,45 je Aktie. Unverwässert würde sich der EPRA NAV je Aktie somit auf EUR 32,49 belaufen, was einem Anstieg im Jahresvergleich von 12,8% entspräche.

Der Buchwert je Aktie erhöhte sich um 11,6% auf EUR 29,34 (31. Dezember 2018: EUR 26,29). Bereinigt um die Dividendenausschüttung entspräche dies einem Plus von 14,8%.

EPRA NAV Bridge



¹ Aktienanzahl 31. Dezember 2018 in Tausend: 107.143 (unverwässert)

² Aktienanzahl 31. Dezember 2019 in Tausend: 114.780 (verwässert)

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

Werte in TEUR	2019	2018 ¹
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	106.567	110.243
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteile	354.286	218.046
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-197.372	-23.337
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.078	-27.203
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	323	100
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	8.932	3.845
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Beteiligungserwerbe (Share Deals)	0	22
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	19.747	4.994
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-142	-5.633
EPRA-Ergebnis	190.852	170.834
EPRA-Ergebnis je Aktie	1,79	1,55

Unternehmensspezifische Anpassungen

Verkauf CA Immo	0	-66.067
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	0	19
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	-3.983	12.207
Bewertung S IMMO	-14.350	25.129
Fremdwährungsgewinne und -verluste	1.510	-95
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	4.448	7.238
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	178.476	149.264
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	1,67	1,35

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Das EPRA-Ergebnis je Aktie erhöhte sich um 15,6% auf EUR 1,79 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung um 23,7% auf EUR 1,67 je Aktie.

EPRA Net Initial Yield

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

Werte in TEUR	2019	2018
Immobilienvermögen	5.005.974	3.924.486
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.267	54.508
abzüglich unbebaute Grundstücke	-166.756	-180.507
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-1.690
Gesamtimmobilienvermögen	4.840.485	3.796.797
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	94.874	72.139
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.935.359	3.868.936
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	311.939	248.734
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	1.992
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-28.452	-34.628
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-5	-92
Nettomieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	283.482	216.005
EPRA Net Initial Yield	5,7%	5,6%

Die EPRA Net Initial Yield erhöhte sich von 5,6% auf 5,7%.

EPRA-Leerstandsquote

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

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Österreich	4,9%	5,5%
Deutschland	1,7%	0,5%
Polen	1,7%	4,3%
Tschechien	3,2%	4,0%
Ungarn	2,8%	4,2%
Rumänien	5,0%	5,0%
Slowakei	5,5%	3,4%
Weitere Länder	0,7%	0,4%
IMMOFINANZ	3,2%	4,1%

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Büro	4,2%	5,8%
davon myhive	4,6%	5,4%
Einzelhandel	1,9%	1,8%
davon VIVO!/Shopping Center	2,7%	2,2%
davon STOP SHOP/Retail Park	1,2%	1,2%
IMMOFINANZ	3,2%	4,1%

Die EPRA-Leerstandsquote verbesserte sich im Jahresvergleich von 4,1% auf 3,2%. Die STOP SHOP Retail Parks weisen mit 1,2% per 31. Dezember 2019 den geringsten Wert auf.

EPRA-Investitionsausgaben

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

Werte in TEUR	2019			2018		
	Immobilien im Alleineigentum (Group Share)	Gemeinschaftsunternehmen	IMMOFINANZ	Immobilien im Alleineigentum (Group Share)	Gemeinschaftsunternehmen	IMMOFINANZ
Akquisitionen	675.355	0	675.355	83.019	0	83.019
Projektentwicklungen	90.857	0	90.857	128.618	0	128.618
Bestandsportfolio like-for-like ¹	58.387	0	58.387	28.538	708	29.246
EPRA-Investitionsausgaben	824.599	0	824.599	240.175	708	240.883

¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die im genannten Zeitraum vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

Die Investitionsausgaben in 2019 betrafen mit EUR 824,6 Mio. durchwegs Immobilien im Alleineigentum der IMMOFINANZ (2018 inkl. Gemeinschaftsunternehmen: EUR 240,9 Mio.) und waren v. a. geprägt durch den Erwerb mehrerer Büro- und Einzelhandelsimmobilien in verschiedenen Ländern, etwa dem Ankauf des Warschauer Bürohochhauses Warsaw Spire Tower und des Büroobjekts Palmovka Open Park in Prag. Die Investitionen im Bestandsportfolio beliefen sich auf EUR 58,4 Mio., darunter etwa teilweise Modernisierungen der beiden Einzelhandelsstandorte VIVO! Cluj und VIVO! Bratislava. (2018: EUR 29,2 Mio.). Die Investitionen in Projektentwicklungen hingegen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 29,4%.

Risikobericht

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

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen unverändert einzustufen. Für das Geschäftsjahr 2020 führt die Covid-19-Pandemie zu einem deutlichen Anstieg der Unsicherheitsfaktoren für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld. Auf die möglichen Auswirkungen von Covid-19 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, Reporting-Systemen und dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem (IKS).

Struktur des Risikomanagements

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

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



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

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

Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Leiter des Bereichs oder der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die

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

Bereichsleiter ihre Risikolage an den Vorstand. Das Ländermanagement berichtet diese mindestens zwei Mal pro Jahr. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess

Der erste Schritt im Risikomanagementprozess ist die Identifikation von Risiken. Jeder Mitarbeiter ist dafür verantwortlich, Risiken innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu identifizieren. Diese Risiken werden in einen Risikokatalog aufgenommen, bewertet und fließen in den Budgetierungsprozess ein. Im Zuge der Risiko-berichterstattung findet auch eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Risiken statt.

Insofern dies angebracht ist, werden von den Bereichs- und Landesrisikomanagern Frühwarnindikatoren, wie zum Beispiel Besucherzahlenmessungen oder Mieterbefragungen, etabliert.

Die identifizierten Risiken werden je nach Art und potenzieller Auswirkung gesteuert und, wenn möglich, vermieden oder unmittelbar bewältigt. Risiken, bei denen dies nicht möglich ist, werden mit wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen gemindert, auf Dritte übertragen oder selbst getragen und laufend überwacht.

Im Zuge der regulären Risikokommunikation werden diese Risiken gesammelt an den Vorstand berichtet. Für akute wesentliche Risiken besteht eine unmittelbare Berichtspflicht.

Kategorisierung von Risiken

Die erfassten Risiken teilen sich in folgende Kategorien auf: Marktrisiken, immobilienspezifische Risiken sowie Unternehmens- und sonstige Risiken.

Im Folgenden werden die für den Konzern als wesentlich erachteten Risikofelder dargestellt sowie Maßnahmen zur Bewältigung der damit verbundenen Einzelrisiken beschrieben. Eine Darstellung der finanziellen Risikofaktoren ist im Konzernabschluss im Kapitel 7.2 ersichtlich.

Markt- und immobilienspezifische Risiken

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

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

Wesentliche Markt- und immobilienspezifische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung	<ul style="list-style-type: none"> – Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen – Schlechtere wirtschaftliche Gegebenheiten oder Insolvenzen bei Mietern führen zu Mietausfällen – Intensiver Wettbewerb führt zu geringeren Miet Erlösen – Mietreduktionen oder kostspielige Mietanreize, um Mieter zu halten – Inflationsrisiko – Nutzungseinschränkungen mindern den Ertrag 	<ul style="list-style-type: none"> – Proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix) – Laufende Überprüfung des Vermietungsstands, Bonitätsprüfung der Mieter, Sicherheiten, Mieterdiversifikation – Auswahl attraktiver Standorte, Gewährung von Mietanreizen für Mieter – Prüfung und Freigabe von Mietverträgen und Mietanreizen laut Kompetenzordnung, Gewährung von zeitlich eingeschränkten Mietreduktionen – Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen – Investitionen in die Qualität, Instandhaltungsmanagement und Auswahl professioneller Dienstleister
Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Ein Standort entpuppt sich als suboptimal in Bezug auf Nachfrage, Konkurrenzverhalten oder Wirtschaftskraft – Verzögerungen bei der Erstvermietung – Ein Projekt kann nicht wie geplant realisiert werden, weil z. B. Finanzierungen, Genehmigungen oder der Denkmalschutz zum Problem werden – Baumängel führen zu Verzögerungen und höheren Kosten – Probleme mit General- oder Subunternehmen entstehen – Die Realisierung eines Projekts geschieht nicht planmäßig aufgrund von höheren Kosten oder Verzögerungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Markt-, Konkurrenz- und Standortanalysen, ggf. Rückzug aus bestimmten Regionen – Festlegung von Mindest-Vorvermietungsquoten – Umfassende Analysetätigkeit und Projektplanung, frühzeitige Kommunikation mit Banken und Behörden, gründliche Due Diligence – Kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts und der Qualität – Auswahl erfahrener Geschäftspartner und laufende Kontrollen der General- und Subunternehmer – Straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen, Auswahl erfahrener Partner, Überwälzung der Risiken
Risiken der Immobilienbewertung	<ul style="list-style-type: none"> – Große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethode und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen: Die Bewertung sinkt aufgrund des sich negativ entwickelnden Marktumfelds oder infolge des sinkenden „Ertrags“ der Immobilie 	<ul style="list-style-type: none"> – Marktstudien, Analysen und Prognosen, Portfolio-optimierung, kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung
Transaktionsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – Große Abhängigkeit von der Liquidität der Transaktionsmärkte: Eine Transaktion kommt nicht wie geplant zustande, z. B. weil der Verkäufer ausfällt oder der gewünschte Preis nicht erzielt werden kann 	<ul style="list-style-type: none"> – Marktanalyse, rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, Checklisten für den Transaktionsprozess, Analyse der Auswirkung auf das Portfolio

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Strategische Unternehmensrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio – Kapitalmarktbewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital – Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar 	<ul style="list-style-type: none"> – Sektorale und regionale Diversifikation – Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur – Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement; Investment-Grade-Rating ermöglicht Zugang zu neuem Kapitalmarktsegment
Finanzielle Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2 	
Rechtliche und steuerliche Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden – Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen – Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
Organisationsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – IT-Risiken werden schlagend, z. B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation – Umweltrisiken wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder von Menschen verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten – HR-Risiken wie Mitarbeiterfluktuation führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsgängen – Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann – Beschaffungsrisiken wie Abhängigkeit gegenüber Lieferanten und Insolvenzen von Zulieferern können zu Versorgungsgängen führen – Prozessumsetzung der Digitalisierungsstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> – Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum, Sensibilisierung und Schulung aller Mitarbeiter durch ein IT-Awareness-Training – Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken – Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämienmodelle – Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter – Optimierung der Lieferantenbasis, Entwicklung von Sourcing-Strategien sowie umfassende und laufende Lieferantenbewertung – Ausstattung der Einzelprojekte mit ausreichenden Ressourcen, professionelles konzernweites Projektmanagement, proaktive Steuerung des Digitalisierungsprozesses
Beteiligungsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – Bewertungsschwankungen der S IMMO-Beteiligung 	<ul style="list-style-type: none"> – Laufende Beobachtung und Evaluierung

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert. Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei. Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2020) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Dezember 2019 bis Februar 2020 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. Aufgrund der von Deloitte im Rahmen der durchgeführten Tätigkeiten gewonnenen Erkenntnisse sind keine Sachverhalte bekannt, die zur Annahme veranlassen, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2019 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

Risiken im Geschäftsjahr 2019

Marktrisiko und immobilienspezifische Risiken

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilienverkäufen und -zukaufen ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios beträgt zum Bilanzstichtag 96,8%. Das entspricht einer Steigerung von 1,0 Prozentpunkt gegenüber dem 31. Dezember 2018. Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios dabei auf 95,3% (31. Dezember 2018: 93,7%) gesteigert werden. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt stabil bei 98,3% (31. Dezember 2018: 98,2%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 177,5 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 277,5 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen zum 31. Dezember 2019 EUR 111,9 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 95,7 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilenvorräte weisen zum 31. Dezember 2019 einen Buchwert von EUR 173,2 Mio. auf (31. Dezember 2018: EUR 221,4 Mio.).

Unternehmens- und sonstige Risiken

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche Risiken, Risiken in Verbindung mit Compliance, Umwelt, Steuern und Human Resources blieben im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen unverändert.

Informationssicherheitsrisiken

Die fortschreitende Digitalisierung von Unternehmensprozessen führt zu einer größeren Anzahl von Informationssicherheitsrisiken. Im Rahmen der derzeit laufenden IT-Projekte steht vor allem der Datenschutz im Vordergrund. Dies bedeutet, dass die Sicherung der Daten nach außen und der sensible Umgang mit Daten nach innen höchste Priorität für die IMMOFINANZ haben. Neben den laufenden Projekten steht auch die Sensibilisierung der Mitarbeiter für die Themen Datenschutz und IT-Sicherheit im Fokus. Aus diesem Grund wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Mitarbeiter zum Thema „Cyber-Security“ geschult. Zusätzlich werden im Rahmen des Prozessmanagements die firmeninternen Prozesse vor dem Hintergrund der Datensicherheit und des Datenschutzes evaluiert, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit zu erreichen. Mit der Einführung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) im Mai 2018 wurden diese Bemühungen nochmals verstärkt, sodass von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit im Zusammenhang mit diesem Risiko ausgegangen werden kann. Ein weiterer Aspekt zur Steigerung der Sicherheit im IT-Bereich ist das Business Continuity Management (BCM). Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem sehr geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten, die Grundeigentumsverhältnisse betreffend, auftreten. Dies trifft insbesondere auf das Einkaufszentrum VIVO! Cluj zu.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken können negative Auswirkungen auf die Belange des Unternehmens haben. Immobilienunternehmen wie die IMMOFINANZ sind etwa zunehmend gegenüber Klimarisiken als Folge des Klimawandels exponiert. Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen des Risikomanagements den jeweiligen Risikokategorien zugeordnet und dort berücksichtigt. Details im Zusammenhang mit Umwelt, Kunden/Mietern und Mitarbeitern sowie verantwortungsbewussten Geschäftspraktiken sind in der nichtfinanziellen Erklärung (ab Seite 92) angeführt.

Beteiligungen

Mit Aktienkaufverträgen vom 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien an der S IMMO AG erworben. Das Closing der Transaktion erfolgte am 21. September 2018. Die Aktien der S IMMO sind im Prime-Segment der Wiener Börse notiert und unterliegen somit dem Marktpreisrisiko. Die Bilanzierung der Beteiligung erfolgt nach der Equity-Methode. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 beträgt der Buchwert der Beteiligung an der S IMMO EUR 474,7 Mio. und entspricht damit einem Anteil von 7,4% der gesamten Bilanzsumme der IMMOFINANZ. Die Beteiligung ist nicht fremdfinanziert.

Merkmale des Internen Kontrollsystems

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

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

Überwachung durch die Interne Revision

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

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

Risiken in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie

Im März 2020 hat die Covid-19-Pandemie jene Länder erfasst, in denen die IMMOFINANZ Immobilien besitzt. Unmittelbar schlagend wurden immobilienspezifische Risiken, das umfasst Mietausfälle aufgrund behördlich angeordneter Betriebsschließungen, gesetzliche Sonderregelungen zu Mietreduktionen sowie geringere Mieten aufgrund mangelnder wirtschaftlicher Tragfähigkeit der Geschäftsmieten, das umfasst auch Umsatzmieten. Die Projektentwicklungstätigkeit der IMMOFINANZ ist von Einschränkungen der Bautätigkeit betroffen, dies bringt das Risiko von Projektverzögerungen mit sich. Da die Covid-19-Pandemie zu einem erheblichen Rückgang der globalen wirtschaftlichen Tätigkeit geführt hat, werden in den nächsten Monaten mittelbare Risiken eintreten. Dazu gehören Marktrisiken, die durch den Abschwung der Weltwirtschaft und damit verbundenen rezessiven Effekten ausgelöst werden. Längerfristig könnten Veränderungen der Renditen einzelner Marktsegmente aufgrund des geänderten Risikoprofils und veränderter Anlegererwartungen dieser Assets eintreten. Immobilienspezifische Risiken aufgrund steigender Leerstände, verursacht durch Mieterinsolvenzen, und ein darauf folgendes Wiedervermietungsrisiko der Leerflächen kann in Kombination mit abgeschwächter wirtschaftlicher Aktivität die Geschäftstätigkeit erschweren. Auch im Bereich der Unternehmensrisiken kann es zu höheren Risikoauflschlägen bei Finanzierungen, hervorgerufen durch eine steigende Anzahl an Insolvenzen, kommen, auch mögliche Verwerfungen am Kapitalmarkt in Verbindung mit stark steigenden Forderungsausfällen könnten das Unternehmen beeinträchtigen.

All diesen Entwicklungen versucht die IMMOFINANZ durch aktives Management dieser Risiken vorzugreifen und die Auswirkungen auf das Unternehmen zu minimieren. Zu den Einzelmaßnahmen zählen die intensive, lösungsorientierte Zusammenarbeit mit den Mietern, um Insolvenzen zu vermeiden und eine rasche Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Tätigkeit sicherzustellen, sowie die Sicherstellung langfristiger Liquidität für das Unternehmen, um für etwaige Verwerfungen am Kapitalmarkt gerüstet zu sein.

Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert EUR 112.085.269,0 und ist in 112.085.269 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Eigene Aktien

Bestand an eigenen Aktien und Aktienrückkauf

Zum 31. Dezember 2019 halten die IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ 11.208.526 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 11.208.526,0. Das entspricht einem Anteil am Grundkapital von 10%. Von diesem Bestand werden 1.500.000 Stück von der 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und 9.708.526 Stück von der IMMOFINANZ gehalten. Zum 31. Dezember 2018 hatten die IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ 4.942.001 eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital von rund 4,41%.

Aktienrückkaufprogramm 2018/2019

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2018/2019 erwarb die IMMOFINANZ zwischen 16. Juli 2018 und 13. August 2019 insgesamt 9.708.526 Stück eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital von rund 8,66%, zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 22,54 pro Aktie. Der Gesamtkaufpreis für die im Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 erworbenen Aktien betrug EUR 218.804.070,4.

Davon wurden im Geschäftsjahr 2019 zwischen 2. Jänner 2019 und 13. August 2019 6.266.525 Stück eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital von rund 5,59%, zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 22,97 pro Aktie erworben. Der Gesamtkaufpreis für die im Geschäftsjahr 2019 erworbenen eigenen Aktien belief sich auf EUR 143.964.644,9.

Das Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 erfolgte gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 sowie vom 22. Mai 2019, jeweils nach § 65 Abs. 1 Z 8 AktG.

Überblick zu den eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2019

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt/Ermächtigungsbeschluss	Anteiliger Betrag am Grundkapital	Kaufpreis in EUR
Dezember 2018	4.942.001	Erwerb im Aktienrückkaufprogramm 1/2018 und 2018/2019 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	4,4%	106.412.628
Jänner–August 2019	6.266.525	Erwerb im Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	5,6%	143.964.645
Dezember 2019	11.208.526		10,0%	250.377.273

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

Die Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Zum Rückerwerb von eigenen Aktien im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2018/2019 siehe voranste-hend.

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.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 hat den Vorstand bis zum 19. Juni 2023 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 50.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 neuer Aktien (bzw. 5.000.000 neuer Aktien nach Berücksichtigung der Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1) gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage bis zu EUR 11.208.526,0 (entspricht 10% des Grundkapitals) sowie bei Sacheinlage, Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen bis zu EUR 22.417.053,0 (entspricht 20% des Grundkapitals). Auf die 20%-Grenze ist die Zahl jener Aktien anzurechnen, auf die mit einer während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung Umtausch- und/oder Bezugsrecht eingeräumt werden.

Diese Ermächtigung wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

Kontrollwechselbestimmungen

Wandelanleihe 2024

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

Unternehmensanleihe 2023

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten EUR 500 Mio.-Anleihe 2023 sind die Gläubiger für den Fall, dass eine übernahmerekhtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt und ein Pflichtangebot ausgelöst wird, zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihe 2023 enthalten.

Investiskredit (Margin Loan)

Zur teilweisen Finanzierung des Anteilerwerbs an der S IMMO AG hat die IMMOFINANZ im September 2018 einen Kreditvertrag (Margin Loan) über EUR 140 Mio. abgeschlossen. Dieser enthielt Kündigungsrechte des Kreditgebers für den Fall eines Kontrollwechsels. Der Kredit wurde Anfang Februar 2019 vollständig zurückgeführt.

Immobilienfinanzierungen

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

Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen

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

Bei Stimmengleichheit 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 unter www.immofinanz.com abrufbar.

Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen und Directors'-Dealings-Meldungen bestanden per 31. Dezember 2019 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals:

- S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH): 11,94%
- FRIES Familien-Privatstiftung (über IFF Beteiligungs GmbH) und Dr. Rudolf Fries*: 5,7%

* Das Beteiligungsausmaß ermittelt sich aus den von der FRIES Familien-Privatstiftung (über IFF Beteiligungs GmbH) und Dr. Rudolf Fries gehaltenen Aktien, für die eine Beteiligungsmeldung (4%-Meldegrenze) (IFF Beteiligungs GmbH) sowie Directors'-Dealings-Meldungen erstattet wurden. Anders als in vorangegangenen Berichten sind weitere Aktien, die von Gesellschaften und Mitgliedern der Familie Fries gehalten werden aber keiner gesetzlichen Meldepflicht unterliegen, nicht einbezogen. Mit Meldung vom 28. Februar 2020 haben die IFF Beteiligungs GmbH sowie Dr. Rudolf Fries bekannt gegeben, dass sie 6.097.680 Stück bzw. 254.500 Stück Aktien der IMMOFINANZ veraußert haben. In den Directors'-Dealings-Meldungen ist der Verkaufspreis jeweils mit EUR 29,50 pro Aktie angeführt.

Des Weiteren wurden wir mit Beteiligungsmeldungen vom 28. Februar 2020 darüber informiert, dass die CARPINUS Holding GmbH (künftig RPPK Immo GmbH) insgesamt 12.000.000 Stück Aktien der IMMOFINANZ, entsprechend einer Beteiligung von rund 10,71%, erworben hat. Mittelbare Gesellschafter der CARPINUS Holding GmbH sind Peter Korbačka und die RPR Privatstiftung (Ronny Pecik).

Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr 2019

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Per 31. Dezember 2019 umfasst das Portfolio 213 Immobilien mit einem Portfoliowert von EUR 5,1 Mrd. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive und weiteren Bürogebäuden – etwa für Einzelmüter – ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfallen 63,8% des Portfoliowerts bzw. 53,3% der Bestandsmieteinnahmen per Ende des Geschäftsjahrs 2019. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Auf das Einzelhandelsportfolio entfallen 33,6% des Portfoliowerts bzw. 46,0% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel ist der kontinuierliche Ausbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios. Weitere Details dazu sind im Kapitel „Portfoliobericht“ angeführt.

Über diesen Bericht

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

In der folgenden Tabelle findet sich eine Übersicht, die bezeichnet, an welcher Stelle des Geschäftsberichts die gemäß § 267 Abs. 2 UGB erforderlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange zu finden sind. Weiters wird dargestellt, wo die entsprechenden Informationen der freiwilligen nichtfinanziellen Erklärung nach § 267a UGB berichtet werden. Um die Anforderungen des Gesetzgebers erfüllen zu können, wird von anerkannten Rahmenwerken Gebrauch gemacht. Für nähere Informationen zu den verwendeten Rahmenwerken siehe Berichterstattungsstandards (Seite 93).

IMMOFINANZ				
Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, einschließlich Informationen über folgende Belange¹	Wesentliche Themen für die IMMOFINANZ	Verweis	EPRA-Code	GRI-Code
Umweltbelange	Verantwortung gegenüber der Umwelt	96–101, 113	Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Energy-Int, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir- Abs, GHG-Int, Water-Abs, Water-Int, Cert-Tot	302-1, 302-2, CRE1, 305-1, 305-2, 305-3, CRE3, 303-1, CRE2, CRE8
Arbeitnehmerbelange	Verantwortung gegenüber Mitarbeitern	104– 108	Diversity-Emp, Emp-Training, Emp-Dev, Emp-Turnover	102-41, 401-1, 403-2, 404-1, 404-3, 405-1
Sozialbelange ²	Verantwortung gegenüber Mieter und Kunden	102– 104	Comty-Eng, H&S-Asset, H&S-Comp	413-1, 416-2
Achtung der Menschenrechte ²	Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken	108– 110		204-1, 406-1
Bekämpfung von Korruption und Besteckung ²	Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken	109– 111	Gov-Board, Gov-Select, Gov-Col	205-2, 205-3, 206-1, 418-1, 415-1

¹ Lageberichterstattung nach § 267 Abs. 2 UGB/Freiwillige nichtfinanzielle Erklärung nach § 267a UGB

² Erfordernis nach § 267a UGB

Berichtsgrenzen & Abdeckung

Dieser Bericht umfasst die IMMOFINANZ AG sowie sämtliche konsolidierte Tochtergesellschaften (siehe Kapitel 8 im Konzernabschluss). Per 31. Dezember 2019 umfasst das Portfolio 213 Immobilien, für die NFI-Berichterstattung wurden 170 Objekte herangezogen, da für diese Objekte ein Monitoring-System etabliert ist. Die Immobilien werden nach dem Financial-Control-Prinzip in die Berichterstattung einbezogen.

Berichterstattungsstandards

Die berichteten Kennzahlen orientieren sich an den EPRA (European Public Real Estate Association) Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017), die ausgewählten Indikatoren werden auf Seite 111 des nichtfinanziellen Berichts in einem Index aufgelistet. Zusätzlich wurde der Bericht unter Berücksichtigung des Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung GRI-Standards der Global Reporting Initiative erstellt. Es wird die GRI-Berichterstattungsoption „Angabe über die selektive Anwendung der GRI Standards“ angewendet, die GRI-Standards werden daher nur selektiv für ausgewählte Angaben angewendet. Die ausgewählten Indikatoren sind im GRI-Index (Seite 112) zu finden.

Leistungsindikatoren

Umweltkennzahlen – Portfolio

Die Darstellung wird für das Portfolio nach Assetklassen (Büro und Einzelhandel) vorgenommen. Die Kennzahlen umfassen im Bürobereich 68 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,2 Mio. m² sowie im Einzelhandelsbereich 102 Objekte mit einer Fläche von rund 980.000 m² (davon 85 STOP SHOPS und zehn VIVO!). Aufgrund unterschiedlicher Datenverfügbarkeit kann derzeit eine vollständige Darstellung der Verbrauchskennzahlen nicht erfolgen. Daher werden die Anzahl der einbezogenen Gebäude sowie die Abdeckungsrate der vermieteten Fläche in den jeweiligen Kennzahlentabellen angegeben. Die Verbrauchsdaten für Energie und Wasser beruhen auf den Abrechnungen der Versorgungsunternehmen. Da die Daten teils nicht zum Stichtag 31. Dezember verfügbar waren, wurde bei den Energiekennzahlen für 2019 in einigen Fällen mit Schätzungen auf Basis von Vorjahreswerten gearbeitet. Der Anteil der geschätzten Werte wird in den jeweiligen Tabellen angegeben.

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

Umweltkennzahlen – eigene Bürogebäude

Zusätzlich werden die Kennzahlen für den Betrieb der eigenen Bürogebäude der IMMOFINANZ gesondert angegeben. Zu einem Großteil stehen die Geschäftsgebäude im Eigentum der IMMOFINANZ und werden zusammen mit den Mietern genutzt. Derzeit werden die Eigenverbräuche der IMMOFINANZ nicht gesondert erhoben, daher beruhen die Daten auf Hochrechnungen auf Basis der Mieterverbräuche. Gebäude, die extern angemietet werden, können derzeit nicht in die Darstellung einbezogen werden, da es keinen Zugriff auf die Verbrauchsdaten gibt. An dem Ausbau des Monitorings wird derzeit gearbeitet. Die Eigenverbräuche werden gesondert auf ab Seite 113 ausgewiesen. Als Basis für die Darstellung der Intensitätswerte wird die Summe der von der IMMOFINANZ genutzten Büroflächen verwendet.

CO₂-Fußabdruck

Die Berechnung des CO₂-Fußabdrucks basiert auf dem GHG-Protocol-Corporate-Standard. Die Emissionen werden als CO₂-Äquivalente angegeben. Die Emissionen aus der Verbrennung von Erdgas werden unter Verwendung der nationalen Emissionsfaktoren berechnet. Die Emissionen für Strom basieren auf der Verwendung des jeweiligen Country-Mix bzw. – sofern verfügbar – des Supplier-Mix. Für Fernwärme werden regionale Angaben des Versorgers, bei Nichtverfügbarkeit ein Durchschnittswert, herangezogen. Für den Fuhrpark werden die aktuellen Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts aus Österreich herangezogen.

Mitarbeiterkennzahlen

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

Externe Prüfung

Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.

Nachhaltigkeit bei IMMOFINANZ

Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Die IMMOFINANZ ist einer der führenden Gewerbeimmobilien-Spezialisten in Zentral- und Osteuropa und ein aktiver Portfoliomanager für mehr als 210 Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Aus der Größe dieses Portfolios ergibt sich für uns eine Verantwortung in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht gegenüber unseren Stakeholdern sowie der Umwelt und der Gesellschaft.

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

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

Die Grundsäule unseres Handelns sind unsere Mitarbeiter. Wir setzen uns dafür ein, allerorts im Konzern ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit und gegenseitiger Achtung geprägt ist. Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die nachhaltige Unternehmensentwicklung der IMMOFINANZ ist der Vorstand. Der Aufsichtsrat begleitet und berät den Vorstand. Künftig ist geplant, die Zuständigkeit für Nachhaltigkeitsagenden stärker im Management zu verankern.

Die strategischen Schwerpunkte des Nachhaltigkeitsmanagements basieren auf der 2017 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse (siehe dazu Seiten 95–96). Die operative Umsetzung von Maßnahmen wird im Tagesgeschäft von den jeweiligen Bereichs- und Länderverantwortlichen sowie deren Mitarbeitern umgesetzt. Sie berichten Fortschritte und Ergebnisse an den Vorgesetzten bzw. an den Vorstand und überwachen die Zielerreichung. Darüber hinaus erfolgt auf Ebene der Bereichsverantwortlichen ein regelmäßiger Austausch zu relevanten Informationen, Themen und Daten. Der Bereich Corporate Communications & Investor Relations ist dafür zuständig, die relevanten Informationen an die Aktionäre bzw. die Öffentlichkeit zu kommunizieren. Auch die Erstellung des nichtfinanziellen Berichts wird von dieser Abteilung verantwortet.

Ein strategisches Ziel für die kommenden Jahre ist die Weiterentwicklung unseres Nachhaltigkeitsmanagements. Der Fokus für 2020 wird aufbauend auf dem weiteren Ausbau des Monitorings der Verbrauchsdaten unseres Portfolios auf der weiteren Umsetzung bereits begonnener Maßnahmen liegen. Darüber hinaus beschäftigt sich eine eigene Projektgruppe mit der Ausarbeitung einer Strategie zur Klimaneutralität der IMMOFINANZ.

Unsere Stakeholder

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

Unsere wesentlichen Stakeholder sind Mieter, deren Mitarbeiter und die Besucher unserer Einzelhandelsimmobilien, potenzielle Mieter, Mitarbeiter, Aktionäre, Investoren und Analysten, Käufer und Verkäufer von Gewerbeimmobilien sowie die Politik auf kommunaler und Bundesebene. Weitere Interessengruppen umfassen Lieferanten und Dienstleister, Banken und Medien.

Mit unseren Mietern halten wir regelmäßig Kontakt, führen jährliche Befragungen durch und beziehen die Anliegen und Wünsche der Mieter in die Weiterentwicklung unseres Angebots mit ein. Der kontinuierliche Dialog mit unseren Mitarbeitern umfasst Befragungen, jährliche Mitarbeitergespräche, diverse Workshops, eine lebendige Intranet-Plattform sowie eine gelebte Open-Door-Policy im Konzern. Immobilienkäufer und -verkäufer erwarten von uns zügige Entscheidungsprozesse sowie ein verlässliches und umsichtiges Agieren.

Wir begegnen beiden Gruppen als integrier Partner. Unsere Aktionäre, Investoren, Analysten, Ratingagenturen sowie finanzierten Banken informieren wir transparent und umfassend und stehen mit ihnen in einem offenen und konstruktiven Dialog. Wir betreiben eine umfassende Pressearbeit, führen regelmäßig Pressegespräche durch und verfolgen stets das Ziel, Anfragen möglichst rasch zu beantworten.

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

Mitgliedschaften in Verbänden – Unterstützung externer Initiativen

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

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

Wesentlichkeitsanalyse

Die Festlegung der Schwerpunkte für das Nachhaltigkeitsmanagement, das Monitoring der Leistungskennzahlen und der Inhalte der Berichterstattung basiert auf einer im Jahr 2017 durchgeföhrten Wesentlichkeitsanalyse, welche auch für 2019 ihre Gültigkeit behielt. Die Themenfelder decken sich auch mit den branchenspezifischen EPRA-Empfehlungen für die Immobilienbranche.

Identifikation und Überprüfung wesentlicher Themen

Die Vorauswahl potenziell wesentlicher Themen für die IMMOFINANZ ist durch die Analyse von Umfragen unter Mietern und Mitarbeitern sowie Kriterien, die im Fokus von Investoren und Dienstleistern im ESG-Bereich (Environmental Social Governance) stehen, entstanden. Mit berücksichtigt wurden auch Themengebiete, die regelmäßig von diversen Ratingagenturen abgefragt werden.

Analyse und Priorisierung

In einem internen Workshop mit den Führungskräften und Mitarbeitern der Unternehmensbereiche Asset Management Office und Retail, Projektentwicklung, Group Procurement, IT, Human Resources, Controlling, Konsolidierung, Corporate Legal Affairs & Compliance, Research sowie Corporate Communications & Investor Relations wurden auf Basis der Vorauswahl potenziell wesentlicher Themen eine Analyse und Priorisierung vorgenommen. Zunächst wurden die Auswirkungen der Produkte und Dienstleistungen der IMMOFINANZ auf Umwelt und Gesellschaft erhoben und bewertet. Dabei wurde sowohl die Bedeutung für das Unternehmen als auch für dessen interne und externe Stakeholder (Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter, Lieferanten und Geschäftspartner) berücksichtigt.

Die Auflistung der wesentlichen Themen umfasste Energieeffizienz und Ressourcenschonung bei Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen sowie damit verbundene Einsparungen, nachhaltige Investitionen in die Qualität des Bestandsportfolios, Zertifizierungen im Nachhaltigkeitsbereich, Mieterzufriedenheit und damit die Erreichung bzw. Sicherstellung eines hohen Vermietungsgrads, Personalentwicklung und Mitarbeiterzufriedenheit, Diversität bei den Mitarbeitern, verantwortungsbewusste Beschaffungspolitik sowie Compliance und Anti-Korruption.

Danach wurden die als wesentlich festgelegten Themen den vier Bereichen Umwelt, Mieter/Kunden, Mitarbeiter und Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken zugeordnet, welche die Struktur für den vorliegenden nichtfinanziellen Bericht bilden.

Validierung

Die Ergebnisse des Workshops wurden von der Geschäftsleitung validiert.

Implementierung

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse fließen in die Weiterentwicklung von Konzepten und Maßnahmen zu den wesentlichen Themen ein und setzen die Schwerpunkte für das Nachhaltigkeitsmonitoring und -reporting.

Im Einzelnen wurden folgende Bereiche definiert

Umwelt

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

Kunden/Mieter

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

Mitarbeiter

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

Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken

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

Auf die einzelnen Bereiche, die zugrundeliegenden Ziele und Maßnahmen sowie mögliche Risiken wird nachfolgend eingegangen.

Verantwortung gegenüber der Umwelt

Die Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Portfolios erfolgen mit Rücksicht auf die Umwelt. Wir setzen auf Vorsorge, den Einsatz umweltfreundlicher Technologien sowie die kontinuierliche systematische Verbesserung der Umwelteffizienz unseres Unternehmens. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

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 Umweltwirkungen 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 sowie der Erhöhung der Effizienz.

Mögliche Risiken für Umwelt und Gesellschaft

Gebäude sind ein Verursacher von Treibhausgas-Emissionen. Die IMMOFINANZ setzt daher umfassende und kontinuierliche Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Energieeffizienz in Bestandsobjekten. Bei Projektentwicklungen ist die Energieeffizienz bereits in der Planungsphase ein wichtiges Thema. Des Weiteren kann es bei Projektentwicklungen oder Modernisierungen durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe zu Umweltbeeinträchtigungen kommen. Hier sorgt die IMMOFINANZ durch hoch standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen für eine nachhaltige Errichtung sowie sorgfältige Auswahl ihrer Geschäftspartner vor.

Nachhaltiges Energiemanagement

Energieeffizienz hängt nicht nur vom Gebäude selbst ab. Vielmehr ist der Energieverbrauch in den von der IMMOFINANZ verwalteten Immobilien stark vom Mieterverhalten abhängig und liegt daher zu einem großen Teil in der Verantwortung des Mieters. Hier unterstützt die IMMOFINANZ u. a. durch Kommunikationsmaßnahmen ein effizientes Verhalten.

Im Sinne der laufenden Optimierung der Energieeffizienz wurde 2017 ein Energie-Auditing eingeführt. In regelmäßigen Abständen werden dabei alle Bestandsimmobilien auf ihren Energieverbrauch hin überprüft und Maßnahmen daraus abgeleitet. Nach 33 Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2017 sowie zehn Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2018 wurden 2019 planmäßig 15 Gebäude in Deutschland, Slowenien, Ungarn und der Slowakei mit einer vermietbaren Fläche von rund 181.000 m² auditiert. In weiterer Folge wurden sowohl bauliche als auch gebäudetechnische Optimierungen implementiert und durch energetische Analysen unterstützt. Ziel für das Geschäftsjahr 2020 ist es, mindestens 15 weitere Bestandsgebäude diesem Energieaudit zu unterziehen.

In Zusammenarbeit mit den Property und Facility Managern werden dabei regelmäßig Möglichkeiten für Energiesparmaßnahmen erarbeitet. Beispiele dafür sind etwa die Umrüstung auf LED-Beleuchtung und der Austausch von Kühlanlagen. Sämtliche Facility Manager sind angehalten, Energieoptimierungs-Maßnahmen zu setzen. Dies basiert auf standardisierten Verträgen, die regelmäßiges Energie-Management und -Controlling vorsehen. Mit dem Ziel, den Ressourcenverbrauch fortlaufend zu senken bei Verbesserung der Gebäudequalität durch Energieeinsparungs-Maßnahmen und vernünftiger Verwendung natürlicher Ressourcen.

Durch die Vergrößerung des Portfolios hat sich der Gesamtenergieverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 1,7% gesteigert. Der Energieverbrauch pro Quadratmeter vermieteter Fläche konnte im Vergleich zum Vorjahr jedoch um 10% reduziert werden, was vor allem auf deutliche Einsparungen im Bürobereich zurückzuführen ist. Der Gesamtenergieverbrauch 2019 setzt sich aus 64% Strom, 18% Fernwärme und 19% Erdgas zusammen. Für Details zum Energieverbrauch siehe auch die Tabelle auf den Seiten 98–99.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem erstmals eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eines STOP SHOP Retail Parks in Österreich installiert. Weitere Testpiloten im Ausland sind geplant, darunter bei einem STOP SHOP in Bratislava, um eine flächendeckende Installation von PV-Anlagen vorzubereiten. Die IMMOFINANZ prüft darüber hinaus ständig weitere Möglichkeiten zur Energiereduktion sowie die Nutzung alternativer, CO₂-armer Energiequellen.

BEISPIEL

Mit der Photovoltaik-Anlage im STOP SHOP Stockerau (Österreich) werden ungenutzte Dachflächen für einen nachhaltigen Energiegewinn genutzt. Auf einer Dachfläche von ca. 4.000 m² wurden 1.008 Photovoltaik-Module angebracht. Die Anlage wurde in der zweiten Jahreshälfte 2019 in Betrieb genommen und liefert eine alternative Energiequelle. Auf dem Dach des Fachmarktzentrums wird nun eine Spitzenleistung von bis zu 400.000 kWh Elektrizität pro Jahr produziert. Das entspricht dem jährlichen Energieverbrauch von 115 Haushalten. Die IMMOFINANZ möchte damit den Anteil erneuerbarer Energien erhöhen und speist überschüssige Energie in das Wiener Netz ein, um den Strom der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Durch die nachhaltig gewonnene Sonnenenergie können bis zu 155 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden – das ist der CO₂-Ausstoß von ca. 1,2 Millionen mit dem Auto zurückgelegten Kilometern. Weitere Nutzungsmöglichkeiten werden bereits evaluiert. Mit diesem Projekt wird das Potenzial flacher Dachflächen positiv genutzt und ein Beitrag zur CO₂-Bilanz geleistet.



CO₂-Fußabdruck

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

Für das gesamte Bestandsportfolio in Österreich (sowohl Büro als auch Einzelhandel) ist bereits vertraglich sichergestellt, dass ausschließlich Ökostrom (100% Wasserkraft und Ökoenergie) bezogen wird. Verglichen mit dem durchschnittlichen österreichischen Strom-Mix, werden dadurch in Österreich jährlich mehr als 2.000 Tonnen CO₂-Ausstoß verhindert.

Auf den Seiten 98–99 ist der CO₂-Fußabdruck für das Portfolio ersichtlich. Die Berechnung der CO₂-Emissionen erfolgt auf Basis des an die Mieter über Zähler weiterverrechneten Energieverbrauchs. Daher werden die Emissionen den indirekten (Scope 3) Emissionen zugerechnet. Dabei zeigt sich, dass durch das wachsende Portfolio insgesamt 7,1% mehr CO₂e im Vergleich zum Vorjahr produziert wurde. Bei der Betrachtung der CO₂e-Emissionen pro Quadratmeter konnte jedoch eine Reduktion von 5,2% erzielt werden.

Nachhaltiges Energiemanagement

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Gesamtenergieverbrauch			
GRI 302-2 (2016)	kWh	Energie	Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie
Abdeckungsrate vermierte Fläche (%)			
Stromverbrauch			
Elec-Abs	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter beschaffter Strom
Abdeckungsrate vermierte Fläche (%)			
Gebäudeanzahl			
Anteil Hochrechnungen (%)			
Elec-LfL	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter beschaffter Strom
Abdeckungsrate vermierte Fläche (%)			
Gebäudeanzahl			
Anteil Hochrechnungen (%)			
Fernwärme/Fernkälte			
DH&C-Abs	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter beschaffte Fernwärme
Abdeckungsrate vermierte Fläche (%)			
Gebäudeanzahl			
Anteil Hochrechnungen (%)			
DH&C-LfL	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter beschaffte Fernwärme
Abdeckungsrate vermierte Fläche (%)			
Gebäudeanzahl			
Anteil Hochrechnungen (%)			
Brennstoffe			
Fuels-Abs	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Erdgas
Abdeckungsrate vermierte Fläche (%)			
Gebäudeanzahl			
Anteil Hochrechnungen (%)			
Fuels-LfL	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Erdgas
Abdeckungsrate vermierte Fläche (%)			
Gebäudeanzahl			
Anteil Hochrechnungen (%)			
Energieintensität			
Energy-Int CRE1	kWh/m ²	Energie pro Quadratmeter vermierte Fläche	Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie
Vermietete Fläche (m ²)			

CO₂-Fußabdruck

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Treibhausgasemissionen			
GHG-Indir-Abs GRI 305-3 (2016)	tCO ₂ e	Scope-3-Emissionen	Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie
GHG-Int CRE3	kg CO ₂ e/m ²	Scope-3-Emissionen pro Quadratmeter vermierte Fläche	Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie
Vermietete Fläche (m ²)			

KONZERNLAGEBERICHT
Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung

99

Gesamtverbrauch Portfolio			Büro			Einzelhandel		
2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung
371.682.239	365.407.379	1,7%	291.693.270	284.460.805	2,5%	79.988.969	80.946.574	-1,2%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
236.248.060	228.682.736	3,3%	173.439.970	164.316.559	5,6%	62.808.090	64.366.177	-2,4%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
99/170	90/156		66/68	58/64		33/102	32/92	
14,5%	3,4%		14,2%	5,1%		15,2%	0,5%	
194.871.625	204.995.444	-4,9%	135.439.823	143.185.878	-5,4%	59.431.802	61.809.566	-3,8%
67,6%			98,8			36,1%		
76/128			45/46			31/82		
11,4%	3,9%		15,6%	6,3%		15,6%	0,5%	
66.080.442	64.884.799	1,8%	62.077.504	61.040.088	1,7%	4.002.938	3.844.711	4,1%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
99/170	90/156		66/68	58/64		33/102	32/92	
26,1%	1,7%		27,8%	0,8%		18,8%	5,2%	
52.886.456	53.943.326	-2,0%	48.883.518	50.098.615	-2,4%	4.002.938	3.844.711	4,1%
67,6%			98,8%			36,1%		
76/128			45/46			31/82		
27,1%	2,1%		18,8%	1,0%		18,8%	5,2%	
69.353.737	71.839.844	-3,5%	56.175.796	59.104.158	-5,0%	13.177.941	12.735.686	3,5%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
99/170	90/156		66/68	58/64		33/102	32/92	
14,6%	11,1%		10,6%	9,9%		20,4%	12,5%	
57.629.511	60.604.079	-4,9%	44.451.570	47.868.393	-7,1%	13.177.941	12.735.686	3,5%
67,6%			98,8%			36,1%		
76/128			45/46			31/82		
11,8%	6,5%		20,4%	9,1%		20,4%	3,8%	
256	284	-10,0%	255	291	-12,3%	258	264	-2,0%
1.452.580	1.284.880		1.142.957	977.893		309.623	306.988	

Gesamtverbrauch Portfolio			Büro			Einzelhandel		
2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung
111.033	103.646	7,1%	87.437	80.098	9,2%	23.596	23.549	0,2%
76	81	-5,2%	77	82	-6,6%	76	77	-0,7%
1.452.580	1.284.880		1.142.957	977.893		309.623	306.988	

Wasserverbrauch

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Wasserverbrauch			
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Wasser
		Abdeckungsrate vermierte Fläche	
		Gebäudeanzahl	
		Anteil Hochrechnungen (%)	
Water-Lfl	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Wasser
		Abdeckungsrate	
		Gebäudeanzahl	
		Anteil Hochrechnungen (%)	
Wasserintensität			
CRE2 Water-Int	Liter/m ²	Liter pro Quadratmeter vermierte Fläche	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Wasser
		Vermietete Fläche (m ²)	

Nachhaltigkeitszertifizierungen

EPRA-Code		LEED		BREEAM	
		2019	2018	2019	2018
Cert-Tot CRE8	Anzahl der zertifizierten Gebäude	9	7	19	13
	Zertifizierte Fläche (m ²)	143.923	96.237	450.277	341.716
	Anteil der zertifizierten Fläche am Bestandsportfolio ¹	7,0%	5,2%	22,0%	18,6%

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

Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauch innerhalb der Gebäude ist stark vom Mieterverhalten abhängig und kann nur zu einem geringen Teil von der IMMOFINANZ beeinflusst werden. Mit Property und Facility Managern wurden jedoch Maßnahmen ausgearbeitet, um die Verbrauchsmengen zu verringern. Beispielsweise wurde die Nachrüstung von Waschbecken mit Spar-Perlatoren umgesetzt, welche die Durchflussmenge an Wasser verringern.

Der Gesamtwasserverbrauch erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Vergrößerung des Portfolios um 2,1%. Der Verbrauch pro Quadratmeter vermieteter Fläche konnte jedoch um 10% reduziert werden. Für Details siehe Seiten 100–101.

Mobilität

Die IMMOFINANZ kommt dem stetig steigenden Wunsch der Mieter nach nachhaltigen Mobilitätsangeboten nach. Dies inkludiert etwa die Einrichtung von E-Ladestationen und allwettertauglichen Fahrradabstellmöglichkeiten an sämtlichen myhive-Bürostandorten. Darüber hinaus erfolgen standortbezogene Kooperationen mit Anbietern von Carsharing, Scootern, E-Bikes und E-Scootern. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde u. a. am Bürostandort myhive am Wienerberg in Wien, an dem mehr als 3.400 Beschäftigte arbeiten, eine Mobilitätsumfrage unter den Mietern durchgeführt, um darauf basierend die Mobilitätsangebote weiter zu optimieren.

Nachhaltigkeitszertifizierungen

Für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Bereich Büro und VIVO! Einkaufszentren ist eine Zertifizierung nach Umweltstandards vorgesehen. Dabei kommt für Bürogebäude eine Zertifizierung nach BREEAM sowie LEED und für Shopping Center vorrangig eine Zertifizierung nach BREEAM zur Anwendung.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) ist die führende und am weitesten verbreitete Zertifizierungsmethode für Gebäude. Es gibt höchstmögliche Standards für ein nachhaltiges Design vor und wurde de facto zum Gradmesser für die Beschreibung des Umwelteinflusses eines Gebäudes. Im Geschäftsjahr 2019 erhielten mehrere Büroimmobilien eine BREEAM- oder LEED-Zertifizierung, darunter FLOAT in Düsseldorf sowie myhive Crown Point, myhive Crown Tower und myhive Park Postepu in Warschau.

Gesamtverbrauch Portfolio			Büro			Einzelhandel		
2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung
699.082.226	684.862.823	2,1%	544.549.786	520.395.703	4,6%	154.532.440	164.467.120	-6,0%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
99/170	90/156		66/68	58/64		33/102	32/92	
27,5%	5,4%		31,9%	6,9%		20,1%	2,9%	
639815107	626233763	2,2%	492.922.577	476.167.643	3,5%	146.892.530	150.066.120	-2,1%
67,6%			98,8%			36,1%		
76/128			45/46			31/82		
24,1%	7,5%		18,6%	10,5%		18,6%	3,1%	
481	535	-10,0%	476	532	-10,5%	499	544	-8,2%
1.452.580	1.280.484	13,4%	1.142.957	977.893	16,9%	309.623	302.591	2,3%

Greenbuilding		Gesamte zertifizierte Gebäude				Veränderung
2019	2018	2019	2018			
0	1	28	21			33,3%
0	34.022	594.200	471.975			25,9%
0,0%	1,8%	29,0%	25,7%			3,3%

Insgesamt belaufen sich die zertifizierten Flächen per Ende 2019 auf rund 594.200 m² bzw. 29,0% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios (nach 472.000 m² bzw. 26,0% per Ende Dezember 2018). Das entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von drei Prozent. Per Jahresende 2019 sind zudem weitere acht Immobilien mit einer Fläche von 220.000 m² im Zertifizierungsprozess oder in Vorbereitung dafür. Per Jahresende 2019 sind im Bürobereich damit knapp 68% der vermietbaren Fläche zertifiziert oder in der Vorbereitung für die Zertifizierung.

Zusammenfassung und Ausblick

Das Portfolio der IMMOFINANZ wurde in den zurückliegenden Jahren einem Optimierungs- und Konzentrationsprozess unterzogen. So erfolgte die Fokussierung auf zwei Assetklassen und drei Marken sowie die Abgabe von nicht länger strategiekonformen Immobilien. Im nächsten Schritt wurde 2017 mit dem Aufbau eines konzernweiten, standardisierten Erhebungsprozesses für Energieverbrauchszahlen begonnen.

Ziel ist es, darauf aufbauend den Ressourcenverbrauch bei gleichbleibender oder verbesserter Qualität der Nutzung der Gebäude mittels Energiesparmaßnahmen kontinuierlich zu senken und damit Einsparungen zu erzielen und den CO₂-Fußabdruck des Portfolios zu reduzieren. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2020 beschäftigt sich zudem eine eigene Projektgruppe mit Maßnahmen, das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ langfristig klimaneutral zu gestalten.

Des Weiteren wird am Ausbau der mit Nachhaltigkeitszertifizierungen versehenen Bestandsflächen gearbeitet. Die Einhaltung von Standards bei Projektentwicklungen und Refurbishments wird durch die Development-Prozess-Richtlinie sichergestellt. Die Richtlinie ist konzernweit gültig und regelt sämtliche Aktivitäten, die mit den Bauvorhaben in Zusammenhang stehen.

Verantwortung gegenüber Mieter und Kunden

Die Zufriedenheit der IMMOFINANZ-Mieter ist ein wichtiger Faktor für einen hohen Vermietungsgrad und eine hohe Mieterbindung. Dies wiederum gewährleistet eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der Immobilien. Ein wichtiger strategischer Fokus liegt daher auf der Mieterbindung durch eine hohe Kundenzufriedenheit und auf der Gewinnung neuer Mieter. Die dazu im Unternehmen verankerte Asset-Management-Prozess-Richtlinie reguliert sämtliche Prozesse hinsichtlich Vermietungsaktivität, angefangen vom ersten Kontakt mit dem Mieter bis hin zur laufenden Mieterbetreuung.

Mögliche Risiken

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

Markenpolitik und Investitionen in die Qualität

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

Die myhive-Büros punkten mit Wohlfühlatmosphäre in den Allgemeinflächen, zahlreichen Serviceleistungen, bester Infrastruktur und bieten Raum für ein kommunikatives und lebendiges Miteinander der Mieter und deren Mitarbeiter, etwa durch attraktive Kommunikationszonen, Mieter-Lounges und regelmäßige Veranstaltungen, wie Afterwork Events, Business Breakfasts mit Fachvorträgen oder der Organisation von Sportaktivitäten (siehe auch detaillierte Darstellung im Markenteil).

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

BEISPIEL

Am Standort myhive am Wienerberg fanden im Jahr 2019 insgesamt neun „200minutes“ Afterwork Events mit insgesamt mehr als 2.800 Gästen statt. Themen waren u. a. Fasching, Fastenzeit, Frühlingsbeginn, eine Retro-Party, ein Sommerspecial, ein Oktoberfest, eine Halloweenparty und ein abschließendes Weihnachtsfest. Auch erwies sich die myhive-Community als sehr sportlich: Das zeigten elf Sportveranstaltungen und 335 Medaillen. Egal ob Indoor bei Badminton, Fußball, Bowling und Eisstockschießen oder Outdoor bei Beachvolleyball, Fußball, Golfen und Rodeln – Spaß und Action waren immer garantiert. Bei den insgesamt neun Expert Breakfasts wurden u. a. Themen wie Cyber Security sowie Success-Strategien behandelt und bildeten das Rahmenprogramm für Diskussionen und Networking.

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

Im Bereich der Einkaufszentren VIVO! Cluj und VIVO! Bratislava erfolgten 2019 umfangreichere Modernisierungen. Am Standort VIVO! Bratislava konnten mit dem Umbau 15.000 m² vermietbare Fläche eines ehemaligen Supermarkts modernisiert und für diese Flächen ein attraktiver Mix verschiedener Einzelhändler gewonnen werden. Die Neupositionierung des Einkaufszentrums umfasste die Umgestaltung zahlreicher Außen- und Innenbereiche, darunter die Fassade und das Lichtkonzept, verbesserte Parkmöglichkeiten, Ruhezonen, die Installation zusätzlicher Rolltreppen sowie die Einführung eines neuen kulinarischen Konzepts – den

sogenannten „VIVO! Market“, der das gastronomische Angebot des Einkaufszentrums erweitert. Im VIVO! Cluj umfassten die Modernisierungsarbeiten rund 22.000 m² und inkludierten die Einmietung neuer Ankermieter, wie Peek & Cloppenburg, sowie ein verbessertes Freizeit- und Entertainmentangebot. Die jeweiligen standortspezifischen Aufwertungen erfolgen in enger Abstimmung mit unseren Mieterinnen und berücksichtigen auch etwaige Besonderheiten der lokalen Einkaufsgewohnheiten.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde zudem an einer Weiterentwicklung der Marke myhive gearbeitet, mit der den Mieterinnen mehr Flexibilität geboten werden kann und ein nachhaltigerer sowie ressourcenschonender Ausbau von Mietflächen möglich ist. Mithilfe modularer Büro-Layouts und standardisierter Ausstattung können Mietflächen auch für kürzere Laufzeiten angeboten werden und machen Umbauten bei Mieterwechsel nicht mehr notwendig. Dafür wurde ein eigenes myhive-Bürodesign mit Trennwandsystemen und hochwertigen, funktionellen Möbeln konzipiert. Darüber hinaus werden sämtliche Flächen auch voll serviciert angeboten, also inklusive Infrastruktur, IT-Wartung bis zur Reinigung und Pflanzenpflege. Das erweiterte myhive-Konzept wird ab dem Geschäftsjahr 2020 schrittweise auf myhive-Standorte ausgerollt.

Evaluierung der Kundenzufriedenheit

Zur Evaluierung der Kundenzufriedenheit finden im Bürobereich neben Einzelgesprächen mit den Mieterinnen bereits seit mehreren Jahren regelmäßige Mieterbefragungen statt. Basierend auf den Ergebnissen, werden standortspezifische Optimierungen abgeleitet. In die Konzeption und Erweiterung der Büromarke myhive flossen ebenfalls Anregungen und Wünsche aus diesen Mieterbefragungen ein. Die Mieterbefragung 2019 wurde in sämtlichen Büromärkten der IMMOFINANZ durchgeführt. Der Fokus lag dabei auf der Bewertung der Kundenorientierung, der Einschätzung des Images der IMMOFINANZ und der Zufriedenheit mit dem Wissen der Mitarbeiter hinsichtlich der Bedürfnisse unserer Mieter. Im letzten Punkt zeigte sich die größte Verbesserung im Vergleich zur 2017 durchgeföhrten Umfrage.

Im Einzelhandelsbereich wird die Mieterzufriedenheit ebenfalls mittels zweier unterschiedlicher Erhebungsmethoden – qualitativ und quantitativ – analysiert. Zum einen treffen wir in regelmäßigen Abständen unsere wichtigsten Ankermieter, um die vergangene und zukünftige Zusammenarbeit zu evaluieren. Zum anderen befragen wir in regelmäßigen Abständen alle unsere Mieter, wobei die im Spätherbst 2019 durchgeföhrte Umfrage ebenfalls den Schwerpunkt auf Kundenorientierung, der Einschätzung des Images der IMMOFINANZ und der Zufriedenheit mit dem Wissen der Mitarbeiter hinsichtlich der Bedürfnisse unserer Mieter legte. Im Jahr 2019 umfassten die Umfragen im Büro- und Einzelhandelsbereich 680 Büromieter sowie 1.700 Einzelhandelsmieter und 320 IMMOFINANZ-Mitarbeiter und sollen in den Folgejahren fortgeführt werden.

Im Einzelhandelsbereich werden zudem in regelmäßigen Abständen Befragungen der Besucher der Einkaufszentren und Retail Parks durchgeführt. Die Schwerpunkte liegen dabei auf dem Einzugsgebiet, auf demografischen Daten, Kaufverhalten und der Markenbekanntheit der jeweiligen Immobilie, der Zufriedenheit mit dem Angebot und Branchenmix sowie auf Anregungen und Verbesserungsvorschlägen. Diese Ergebnisse sowie die Rückschlüsse aus Frequenzzählungen in den Einzelhandelsimmobilien werden mit den Mieterinnen geteilt und daraus Optimierungen für den Branchenmix, die Anordnung der Mieter und weitere frequenzsteigernde Maßnahmen abgeleitet.

Kundenorientierung

Um die Kundenorientierung der gesamten Organisation weiter zu erhöhen, wurde im Geschäftsjahr 2018 eine interne Initiative namens „Triple 90“ ausgerufen. Die Mitarbeiter konnten sich dabei konzernweit für Innovationsgruppen bewerben, die in weiterer Folge Vorschläge für eine Verbesserung der Kundenorientierung aussarbeiteten. Ende 2018 wurden die besten Konzepte ausgezeichnet, die im Geschäftsjahr 2019 schrittweise umgesetzt wurden. Darunter befindet sich ein regelmäßiger Newsletter an Mieter, in dem Fortschritte und Entwicklungen der einzelnen IMMOFINANZ-Immobilienmarken kommuniziert werden oder ein internes Quiz, um bei den Mitarbeitern das Wissen über das Portfolio und die Kunden zu erhöhen.

Gebäudesicherheit

Die Gebäude der IMMOFINANZ müssen den individuellen Bedürfnissen der Mieter und deren Kunden entsprechen. Dabei muss deren Sicherheit und Gesundheit gewährleistet werden. Die Immobilien werden nach den geltenden rechtlichen Vorschriften erbaut und betrieben sowie im Bedarfsfall an neue gesetzliche Anforderungen angepasst. Vorschriften an die Gebäudesicherheit können beispielsweise Brandschutzmaßnahmen und Notausgänge betreffen.

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

H&S-Asset; H&S-Comp; GRI 416-2

Zusammenfassung und Ausblick

Neben den geschilderten Maßnahmen, die eine Integration weiterer Objekte in die myhive-Marke sowie Refurbishments im Bereich VIVO! umfassen, ist eine Verstärkung der Kundenorientierung unter anderem durch Digitalisierungsmaßnahmen geplant. Dies inkludiert die Entwicklung einer mobilen Applikation zur Digitalisierung des Buchungsprozesses im Bereich für das weiterentwickelte myhive-Bürokonzept.

Verantwortung gegenüber Mitarbeitern

Die Kompetenz und das Engagement der Mitarbeiter der IMMOFINANZ sind wichtige Voraussetzungen für den langfristigen Unternehmenserfolg. Mit zahlreichen Aktivitäten im Personalbereich wird ein Umfeld geschaffen, in dem sich Talente optimal entfalten können und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen gefördert wird. Arbeitgeberattraktivität sowie Mitarbeiterbindung und -weiterentwicklung stehen dabei im Vordergrund. Durch untenstehende Maßnahmen werden Qualifikations- und Kompetenzrisiken adressiert und minimiert.

Mögliche Risiken

Dem Risiko von negativen Gesundheitsauswirkungen, mangelnder Motivation oder Weiterbildung der Mitarbeiter wirkt die IMMOFINANZ durch zielgerichtete Maßnahmen im Bereich Personalentwicklung sowie Gesundheitsmanagement entgegen.

Mitarbeiterstruktur

Per 31. Dezember 2019 beschäftigte die IMMOFINANZ 311 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 333). Im Jahresschnitt* 2019 sind das 306 beschäftigte Mitarbeiter (2018: 345). Insgesamt sind Mitarbeiter aus 20 Nationen für die IMMOFINANZ tätig. Das durchschnittliche Alter beträgt 37,3 Jahre (2018: 36,6 Jahre). Der Frauenanteil lag am 31. Dezember 2019, unverändert zum Vorjahr, bei 59%.

Gesamtzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis	2019	2018	Veränderung
Vollzeit	277	302	-8,3%
davon weiblich	154	167	-7,8%
davon männlich	123	135	-8,9%
Teilzeit	34	31	9,7%
davon weiblich	28	28	0,0%
davon männlich	6	3	100,0%

Die IMMOFINANZ war 2019 in neun Ländern mit Mitarbeitern vor Ort vertreten. Etwa die Hälfte der Mitarbeiter haben ihren Hauptsitz in Österreich, die weiteren Mitarbeiter sind in Zentral- und Osteuropa tätig. Der Großteil (2019: 89%) unserer Mitarbeiter sind auf Vollzeitbasis angestellt. Die IMMOFINANZ möchte ihren Mitarbeitern Stabilität und Planungssicherheit bieten, daher werden Arbeitsverträge fast ausschließlich ohne Befristung ausgestellt. Im aktuellen Geschäftsjahr lag der Anteil der temporär beschäftigten Mitarbeiter bei weniger als 1% gemessen an der Gesamtbelegschaft.

Mitarbeiter nach Region	2019		2018		Veränderung der Anzahl
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Österreich	158	50,8%	163	48,9%	-3,1%
Rumänien	41	13,2%	34	10,2%	20,6%
Polen	38	12,2%	38	11,4%	0,0%
Ungarn	21	6,8%	28	8,4%	-25,0%
Tschechien	18	5,8%	24	7,2%	-25,0%
Deutschland	13	4,2%	19	5,7%	-31,6%
Slowakei	13	4,2%	21	6,3%	-38,1%
Weitere Länder ¹	9	2,9%	6	1,8%	50,0%

¹ Standorte mit weniger als 10 Mitarbeitern (Kroatien, Serbien)

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

Sozialer Dialog

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

GRI-Code		2019	2018
GRI 102-41	Prozentsatz der Angestellten, die unter Tarifverträge fallen	50,8%	48,9%

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

Kontinuierliche Personalentwicklung

Bei der Personalentwicklung liegt der Fokus der Ausbildung sowohl auf fachlichen als auch auf sozialen und methodischen Kompetenzen. Ein wichtiges Instrument der Personalführung ist dabei das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeitern und ihren Führungskräften. Darin werden klare Zielvereinbarungen und individuelle Fortbildungsaktivitäten fixiert. Wie auch in den vorangegangenen Geschäftsjahren, wurde 2019 mit 100% der Mitarbeiter ein Mitarbeitergespräch geführt. In diesem wurden auch das Feedback der Mitarbeiter zu mehreren Fragen rund um das persönliche Wohlbefinden, die Weiterentwicklung und die Zusammenarbeit sowie Verbesserungsvorschläge eingeholt.

Emp-Dev: GRI 404-3

Schulungswesen

Wie auch in den Vorjahren ermöglichte die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2019 ihren Mitarbeitern zahlreiche Aus- und Weiterbildungen. Für die Koordination der kontinuierlichen Personalentwicklung ist die Abteilung Human Resources eingerichtet. Diese entwickelt eine Nachfolgeplanung in Schlüsselpositionen von Kernbereichen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden konzernweit rund 9.453 Schulungsstunden absolviert, das entspricht 30,4 Stunden je Mitarbeiter (HC). Der größte Teil der Schulungsstunden entfällt dabei mit rund 39% auf Sprachkurse (2018: 46%), gefolgt von externen Trainings und Seminaren. Die Anzahl der Schulungsstunden pro Mitarbeiter war 2018 vor allem aufgrund einer stärkeren Nachfrage nach Sprachkursen erhöht.

Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten

EPRA-/ GRI-Code	Anzahl Schulungsstunden	2019		2018		Veränderung Stunden/HC
		gesamt	je Mitarbeiter	gesamt	je Mitarbeiter	
		9.453	30,4	11.427	34,3	
nach Geschlecht						
Emp- Training GRI 404-1	Weiblich	6.776	37,2	8.090	41,5	-10,3%
	Männlich	2.677	20,8	3.337	24,2	-14,2%
nach Altersgruppe						
GRI 404-1	<30 Jahre	2.073	34,0	2.908	38,8	-12,3%
	30–50 Jahre	7.142	30,4	8.282	34,5	-11,9%
	>50 Jahre	238	15,9	237	13,2	20,5%
nach Angestelltenkategorie						
GRI 404-1	Führungschaft	1.479	31,5	1.389	29,5	6,6%
	Nicht Führungschaft	7.974	30,2	10.038	35,1	-13,9%

IMMOFINANZ Academy

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

Ausbildungsprogramme

Mit dem 2016 gestarteten Lehrlingsprogramm ermöglicht die IMMOFINANZ ambitionierten jungen Menschen einen Ausbildungsweg im Konzern. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Lehrberufen Immobilienkaufmann sowie Finanz- und Rechnungswesensassistent. Im Geschäftsjahr 2017 wurde zusätzlich das Nachwuchsförderprogramm Young Professional etabliert, das sich an Studierende bzw. Studienabsolventen richtet und das 2019 erfolgreich fortgeführt wurde. Als Rotationsprogramm konzipiert, steht hier die Wissensvermittlung im operativen Geschäftsbereich bzw. in den Finanzabteilungen im Fokus.

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

Gesundheitsmanagement und Work-Life-Balance

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

Zudem werden flexible und teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeit-Modelle für Mitarbeiter angeboten. Das inkludiert eine flexible Arbeitszeitregelung. Grundsätzlich liegt der Gleitzeitrahmen zwischen 06:00 und 20:00 Uhr. Eine allgemeine Kernzeit besteht nicht, die Mitarbeiter können Beginn und Ende ihrer täglichen Arbeitszeit selbst bestimmen. Diese Regelungen erlauben den Mitarbeitern, private Erfordernisse und eine Vollbeschäftigung gut in Einklang zu bringen, was ihre Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit erhöhen soll und die Attraktivität der IMMOFINANZ als Arbeitgeberin 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 die sechste Urlaubswoche ab drei Jahren Betriebszugehörigkeit, Sportangebote wie die Teilnahme am Vienna City Marathon oder am Business Run, Coaching-Gutscheine sowie diverse freiwillige soziale Zusatzleistungen.

Um die Gesundheit unserer Mitarbeiter zu unterstützen, gibt es eine Betriebsärztin, die regelmäßig im Haus ist. Zu ihren Aufgaben zählen neben den gesetzlichen Anforderungen die Durchführung von z. B. Impfaktionen, Vorsorge- und Augenuntersuchungen sowie die Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge. Typischen Büroerkrankungen soll so rechtzeitig vorgebeugt werden. Im Geschäftsjahr 2019 verringerte sich auch die Krankenstandsrate leicht auf 2,29%.

Einmal jährlich werden in den eigenen Bürostandorten Gesundheits- und Sicherheitsbegehungen durch die Sicherheitsfachkraft, die Betriebsärztin und den Betriebsrat durchgeführt. Dabei werden Arbeitssicherheitsrisiken evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeitsplatz- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Gemeinsam mit dem HR-Management sowie dem Vorstand werden die Ergebnisse der Begehung in einer Sitzung evaluiert und Maßnahmen zur Verbesserung beschlossen. Zusätzlich zur jährlichen Sitzung verfügt die IMMOFINANZ über speziell geschulte Mitarbeiter, welche als Sicherheitsvertrauenspersonen etwaige Missstände ad hoc aufgreifen können.

GRI-Code	Arbeitssicherheit Mitarbeiter ¹	2019	2018
H&S-Emp GRI 403-2 (2016)	Anzahl der Arbeitsunfälle	1	2
	Unfallhäufigkeitsrate (in %) ²	<0,01%	<0,01%
	Ausfallzeiten in Tagen ³	3	1
	Ausfallrate (in %) ⁴	0,01%	<0,01%
	Krankenstände in Tagen ⁵	795	1.022
	Krankenstandsrate (in %) ⁶	2,29%	2,85%
	Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0

¹ Bezogen auf Mitarbeiter in Österreich (51% der gesamten MA-Zahl). Ab dem Jahr 2020 ist geplant, die Daten zur Arbeitssicherheit der Mitarbeiter konzernweit zu erheben.

² Anzahl der Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

³ Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle

⁴ Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

⁵ Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage (Arbeitsunfälle und Krankheiten)

⁶ Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage/Summe der Arbeitstage

Attraktiver Arbeitgeber

Die Initiativen im Personalbereich werden anerkannt: So erzielt die IMMOFINANZ auf kununu, das ist die größte Arbeitgeber-Bewertungsplattform in Europa mit rund 4,0 Mio. Bewertungen zu mehr als 930.000 Unternehmen (Stand: Februar 2020), eine überdurchschnittlich gute Bewertung, die sich auf Sicht der zurückliegenden Jahre zudem stetig verbesserte.

KUNUNU Scores im Vergleich	Stand: Februar 2020			Stand: Februar 2019		
	Wertung	Punkte	Bewertungen	Wertung	Punkte	Bewertungen
IMMOFINANZ	★★★★	4,19	197	★★★	4,16	166
Branchendurchschnitt (Immobilien/Facility Management)	★★★	3,35	39.311	★★★	3,33	29.727
kununu-Durchschnitt	★★★	3,39	3.985.000	★★★	3,36	3.187.000

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

In der Studie „BEST RECRUITERS 2018/19“ (durchgeführt von BEST RECRUITERS | CAREER Verlag, Wien) erreichte die IMMOFINANZ den 2. Platz im Segment Immobilienwirtschaft und wurde mit dem bronzenen BEST-RECRUITERS-Siegel ausgezeichnet. Analysiert wurden hier die Faktoren „Online-Recruiting-Präsenz“, „Online-Stellenanzeigen“ und „BewerberInnenumgang“. Hervorgestrichen wurde dabei u. a., dass der Bewerbungsprozess rasch und effizient abgewickelt wird.

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterzugänge ¹	2019			2018		Veränderung der Gesamtzahl
		Neue Mitarbeiter	Gesamtanzahl	Rate Neuzugänge	Gesamtanzahl	Rate Neuzugänge	
					60	19,3%	
nach Geschlecht							
Weiblich	33	18,1%	41	21,0%		-19,5%	
Männlich	27	20,9%	27	20,0%		0,0%	
nach Altersgruppe							
<30 Jahre	23	37,7%	33	44,0%		-30,3%	
30–50 Jahre	37	15,7%	34	14,0%		8,8%	
>50 Jahre	0	0,0%	1	6,0%		-100,0%	
nach Regionen							
Österreich	30	19,0%	30	18,0%		0,0%	
Deutschland	5	38,5%	4	21,0%		25,0%	
Tschechien	4	22,2%	4	17,0%		0,0%	
Ungarn	2	9,5%	4	14,0%		-50,0%	
Polen	3	7,9%	6	16,0%		-50,0%	
Rumänien	13	31,7%	15	44,0%		-13,3%	
Serben	2	25,0%	0	0,0%		100,0%	
Russland	0	0,0%	1	17,0%		-100,0%	
Kroatien	1	100,0%	0	0,0%		100,0%	
Slowakei	0	0,0%	4	19,0%		-100,0%	

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

Die IMMOFINANZ zählt zudem zu den „Top 1 Prozent“ der Arbeitgeber in Österreich. Das hat die unabhängige Studie „Leading Employers“ in einer umfassenden Analyse festgestellt und die IMMOFINANZ als „Leading Employer 2019“ ausgezeichnet. Untersucht wurden dabei mehr als 40.000 Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen und Regionen hinsichtlich Arbeitgeberattraktivität. Die Untersuchung basierte auf der Auswertung öffentlich zugänglicher Daten unter Berücksichtigung u. a. folgender Kriterien: Mitarbeiterangebote, Mitarbeiterzufriedenheit, CSR, Talentkommunikation und Image. Statt auf einzelne Ansätze zu fokussieren, geht es hier um die ganzheitliche Betrachtung von Arbeitgeberqualitäten.

Im Jahr 2019 konnten deutlich weniger Abgänge der Mitarbeiter verzeichnet werden und dadurch die Fluktuationsrate im Vergleich zum Vorjahr um vier Prozentpunkte gesenkt werden.

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterfluktuation	2019		2018		Veränderung der Gesamtzahl
		Gesamtanzahl	Fluktua- tions- rate	Gesamtanzahl	Fluktua- tions- rate	
nach Geschlecht						
Emp- Turnover	Weiblich	36	16,0%	40	16,0%	-10,0%
GRI 401-1 (2016)	Männlich	28	18,0%	53	27,0%	-47,2%
nach Altersgruppe						
	<30 Jahre	21	22,0%	16	17,0%	31,3%
	30–50 Jahre	43	16,0%	67	21,0%	-35,8%
	>50 Jahre	0	0,0%	10	36,0%	-100,0%

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

Diversität

Für die IMMOFINANZ sind die Chancengleichheit und Gleichbehandlung ihrer Mitarbeiter ohne Differenzierung etwa nach Geschlecht, Alter oder nationaler/ethnischer Herkunft selbstverständlich. Im Unternehmenskodex setzen wir uns dafür ein, allerorts im Konzern ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das durch Offenheit und gegenseitige Achtung geprägt ist. Die HR-Abteilung erachtet die Aspekte der Diversität, insbesondere im Hinblick auf Alter, Geschlecht, nationale/ethnische Herkunft, Religion, Bildungs- und Berufshintergrund für sehr wichtig. Dementsprechend werden die genannten Aspekte bei konkreten Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen neben Kriterien wie Kompetenz, konkreter Bedarf, Erfahrung und Verfügbarkeit besonders gewürdigt und berücksichtigt.

Bei Fragen und möglichen Konflikten steht die Compliance-Verantwortliche des Konzerns als unabhängige Vertrauensperson zur Verfügung. Diskriminierungsfälle wurden im Jahr 2019 nicht bekannt.

GRI 406-1

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterdiversität	2019		2018		Veränderung der Mitarbei- teranzahl		
		Anzahl der Mitarbeiter	Anteil	Anzahl der Mitarbeiter	Anteil			
Mitarbeiter in Leitungsgremien¹								
nach Geschlecht								
	Weiblich	0	0,0%	0	0,0%	0,0%		
	Männlich	3	100,0%	3	100%	0,0%		
nach Altersgruppe								
	<30 Jahre	0	0,0%	0	0,0%	0,0%		
	30–50 Jahre	2	66,7%	2	66,7%	0,0%		
	>50 Jahre	1	33,3%	1	33,3%	0,0%		
Führungskräfte²								
nach Geschlecht								
Diversity- Emp	Weiblich	16	34,0%	17	36,2%	-5,9%		
GRI 405-1	Männlich	31	66,0%	30	63,8%	3,3%		
nach Altersgruppe								
	<30 Jahre	0	0,0%	0	0,0%	0,0%		
	30–50 Jahre	44	93,6%	43	91,5%	2,3%		
	>50 Jahre	3	6,4%	4	8,5%	-25,0%		
Nicht-Führungskräfte³								
nach Geschlecht								
	Weiblich	166	62,9%	178	62,2%	-6,7%		
	Männlich	98	37,1%	108	37,8%	-9,3%		
nach Altersgruppe								
	<30 Jahre	61	23,1%	75	26,2%	-18,7%		
	30–50 Jahre	191	72,3%	197	68,9%	-3,0%		
	>50 Jahre	12	4,5%	14	4,9%	-14,3%		

¹ Vorstand

² Sämtliche Führungskräfte, wie Teamleiter, Head-ofs, Country Boards; exkl. Vorstand

³ Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben

Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken

Die Geschäftspraktiken, denen die IMMOFINANZ verpflichtet ist, basieren auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortlichkeit. Gegenseitiges Vertrauen als Grundverständnis bietet dabei die Basis für die gemeinsame konstruktive Zusammenarbeit im Unternehmen und mit Geschäftspartnern. Darauf basieren sämtliche Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffungspolitik sowie Menschenrechte.

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

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

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

Die **Compliance-Richtlinie** umfasst die gesetzlichen Verbote der Nutzung von Insiderinformationen durch Insidergeschäfte und die unrechtmäßige Weitergabe von Insiderinformationen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde zudem ein E-Learning-Tool für die Schulung der Kapitalmarkt-Compliance eingeführt. Darüber hinaus steht die Compliance-Verantwortliche den Mitarbeitern bei Fragen jederzeit zur Verfügung. Weitere Details sind dem Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht (ab Seite 41) zu entnehmen.

Mögliche Risiken

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

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

Compliance-Schulungen

In regelmäßig abgehaltenen Schulungen werden den IMMOFINANZ-Mitarbeitern die Grundsätze der Compliance-Richtlinien nähergebracht. Im zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgte eine interaktive E-Learning-Schulung zum „Umgang mit Insiderinformationen“. Dabei wurden einzelne Fallbeispiele dargestellt und anschließend abgefragt. 2019 wurde zudem in Form eines E-Learning-Tools eine konzernweite Antikorruptions-Schulung durchgeführt mit dem Ziel, Verhaltensgrundsätze und Anforderungen anhand praktischer Beispiele zu üben und die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren. Wie auch schon 2018 wurden im Geschäftsjahr 2019 100% der Mitarbeiter sowie der Vorstand zum Thema Compliance geschult. Antikorruptions-Schulung sind für alle Mitarbeiter verpflichtend und werden in einem jährlichen Rhythmus abgehalten.

GRI 205-2

Nachhaltige Beschaffungspolitik

Bei den Beziehungen zu Lieferanten und Geschäftspartnern liegt der Fokus im Sinne der Nachhaltigkeit und Kontinuität auf dem Aufbau langfristiger Geschäftsverbindungen. Als internationaler Konzern hat die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2019 mit Lieferanten aus 28 Ländern zusammengearbeitet. Um eine nachhaltige Beschaffung zu gewährleisten und die langfristige sowie partnerschaftliche Beziehung zu unseren Lieferanten zu pflegen, stammen 95% aller Anbieter direkt aus den operativen Märkten der IMMOFINANZ. Die Unterstützung lokaler Lieferanten sowie die Leistung eines Beitrages zur Wertschöpfung unserer operativen Kernmärkte sind somit zentrale Anliegen.

Lieferanten der IMMOFINANZ

Herkunft



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

GRI 204-1

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

Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferanten wird kontinuierlich daran gearbeitet, den Kommunikationsaustausch zwischen der IMMOFINANZ und ihren Geschäftspartnern zu intensivieren. Das mittelfristige Ziel ist hierbei die Implementierung eines Supplier-Relationship-Management-Tools (SRM). Die Ausgangsbasis für diese interaktive Plattform wird das neu geplante Enterprise-Resource-Planning-System (ERP) bilden.

Achtung der Menschenrechte

Die IMMOFINANZ legt großen Wert auf die Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Die Würde des Einzelnen genießt höchsten Stellenwert. Neben der Einhaltung der nationalen (verfassungs-)gesetzlichen Vorgaben sind für die IMMOFINANZ die Einhaltung der Konventionen der International Labour Organization (ILO) zur Vereinigungsfreiheit, Abschaffung von Zwangsläufen und Kinderarbeit sowie zu Diskriminierungen wichtig. Der Verstoß gegen Menschenrechte sowie insbesondere Zwangsläufen und Kinderarbeit werden strikt abgelehnt, und die Einhaltung dieser ethischen Standards wird von Geschäftspartnern der IMMOFINANZ erwartet. Auf Seite 108 wird das Thema Diversität und Diskriminierung behandelt.

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

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

GRI 205-3; GRI 415-1

Datensicherheit

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

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

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

Ein Teil der organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten und zur Einhaltung des Datenschutzrechts sind verpflichtende Schulungen der Mitarbeiter durch den Datenschutzkoordinator. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde ein interaktives Online-Training zum Thema Cyber Security in Zusammenarbeit mit Kaspersky Labs durchgeführt. Das Training umfasste mehrere Module, etwa Grundlagen der Cyber-Sicherheit sowie Passwörter und Konten und wurde von allen Mitarbeitern absolviert. Darüber hinaus wurden mehrere Empfehlungen des ISO-27002-Standards hinsichtlich diverser Kontrollmechanismen sowie operative Maßnahmen zur Überwachung und Reaktion auf Datenverletzungen und Cyberangriffe implementiert. Im Fall von umfangreicheren Änderungen bei bestehenden Systemen oder der Einführung neuer Applikationen werden zudem interne sowie externe Überprüfungen durchgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2018 und 2019 sind dem Unternehmen keine begründeten Beschwerden, weder von Dritten noch von Aufsichtsbehörden, in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten bekannt.

GRI 418-1

EPRA-Index

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wurde unter Berücksichtigung der Prinzipien und Kriterien des Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung „EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Third Version September 2017“ der European Public Real Estate Association (EPRA) erstellt. Die Beschreibung der Overall Recommendations befindet sich im Kapitel „Über diesen Bericht“ auf Seite 92.

EPRA-Code		Verweis	Anmerkung
Verantwortung gegenüber der Umwelt			
Elec-Abs	Total electricity consumption	98–99	
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	98–99	
Fuels-Abs	Total fuel consumption	98–99	
Energy-Int	Building energy intensity	98–99, 113	
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	113	Der ausgewiesene Energieverbrauch wird Mietherrn weiterverrechnet, daher werden die Emissionen Scope 3 zugerechnet.
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	98–99	
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	98–99	
Water-Abs	Total water consumption	100–101	Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
Water-Int	Building water intensity	100–101	
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	100–101	
Verantwortung gegenüber Mietherrn und Kunden			
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	103	Die IMMOFINANZ führt regelmäßig Mieterbefragungen (siehe Seite 103) durch. Die Berichterstattung befindet sich im Aufbau.
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	103–104	Derzeit wird keine einheitliche Erfassung der Assessments vorgenommen, die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Auf Seite 103–104 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	103–104	Derzeit wird keine einheitliche Erfassung von Vorfällen von Non-Compliance vorgenommen, die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Auf Seite 103–104 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
Verantwortung gegenüber Mitarbeitern			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	108	
Emp-Training	Training and development	105	
Emp-Dev	Employee performance appraisals	105	
Emp-Turnover	Employee turnover and retention	107, 108	
Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	41–45	
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	45–46	
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	48–49	

GRI-Index

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

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen & Auslassungen
GRI 101: Grundlagen 2016			
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016			
102-41	Tarifverträge	105	
Verantwortung gegenüber der Umwelt			
GRI 302: Energie 2016			
302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	113		
302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	98–99		
302-3 Energieintensität	113		
G4 Sector Disclosures: Construction and Real estate			
CRE1 Building energy intensity	98–99		
GRI 305: Emissionen 2016			
305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	113		
305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	113		
305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	98–99		
305-4 Intensität der THG-Emissionen	113		
G4 Sector Disclosures: Construction and Real estate			
CRE3 Greenhouse Gas Emissions Intensity from Bulidings	98–99		
GRI 303: Wasser 2016			
303-1 Wasserentnahme nach Quelle	100–101, 113		Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
G4 Sector Disclosures: Construction and Real estate			
CRE2 Building Water Intensity	100–101		
CRE8 Type and Number of sustainability Certification, Rating and Labeling Schemes for new Construction, Management, Occupation and Redevelopment	100–101		
Verantwortung gegenüber Mietern und Kunden			
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016			
413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	103		Die Daten sind derzeit nicht verfügbar, die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Es erfolgt eine textliche Beschreibung der Mieterumfragen auf Seite 103.
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016			
416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	103–104		Die Daten sind derzeit nicht verfügbar, die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Es erfolgt eine textliche Beschreibung auf Seite 103–104.
Verantwortung gegenüber Mitarbeitern			
GRI 401: Beschäftigung 2016			
401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	107, 108		
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016			
403-2 Arbeitsbedingte Verletzungen	106		
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016			
404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	105		
404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	105		
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016			
405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	108		
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit 2016			
406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	108		
Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken			
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016			
205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	109		
205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	110		
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016			
204-1 Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	110		
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016			
206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung			2019 sind keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung anhängig.
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016			
418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	110–111		
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016			
415-1 Parteispenden	110		

Umweltkennzahlen eigene Standorte

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

Energie			Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	2019	2018	Veränderung
Gesamtenergieverbrauch					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gesamtenergie Eigenverbrauch	2.745.749	2.926.313	-6,2%
Brennstoffe					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gas	354.466	381.578	-7,1%
		Benzin	80.366	79.741	0,8%
		Diesel	487.737	614.445	-20,6%
Strom					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Strom	1.275.341	1.301.140	-2,0%
Fernwärme/Fernkälte					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Fernwärme	547.840	549.408	0,3%
Energieintensität					
GRI 302-3 (2016)	kWh/m ²	Gesamtenergie/Gesamtfläche	339	319	6,3%
		Abdeckungsrate	88,0%	75,1%	
		Gebäudeanzahl	8/11	7/11	
		Anteil Hochrechnungen (%)	100,0%	100,0%	

Wasser			Eigene Bürostandorte			
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	2019	2018	Veränderung
Wasserverbrauch						
GRI 303-1 (2016)	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Eigenverbrauch Wasser	4.423.953	4.419.571	0,1%
	Liter/m ²	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/Gesamtfläche	Eigenverbrauch Wasser	547	482	13,4%
	Abdeckungsrate		90,7%	90,4%		
	Gebäudeanzahl		8/11	7/11		
Anteil Hochrechnungen (%)				100,0%	100,0%	

Emissionen			Eigene Bürostandorte			
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	2019	2018	Veränderung
Gesamtenergieverbrauch						
GRI 305-1 (2016)	tCO ₂ e	Scope 1	Gesamtenergie Eigenverbrauch	253	298	-15,1%
GRI 305-2 (2016)	tCO ₂ e	Scope 2	Gesamtenergie Eigenverbauch	380	381	0,2%
		tCO ₂ e	Scope 1+2	633	678	-6,7%
		Gesamtenergie Eigenverbauch	78	74	5,7%	
GRI 305-4 (2016)	kgCO ₂ e/m ²	Scope 1+2/Gesamtfläche	Gesamtenergie Eigenverbauch	90,7%	90,4%	
		Abdeckungsrate		8/11	7/11	
Gebäudeanzahl						

Forschung & Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch künftig effiziente und profitabel bewirtschaftbare Immobilienlösungen anbieten zu können, beobachtet die IMMOFINANZ die Veränderungen von Arbeitsprozessen sowie die Anforderungen ihrer Mieter an Raum- und Gebäudekonzepte. Dafür hat die IMMOFINANZ einen Forschungs- und Entwicklungsvertrag mit der Technischen Universität (TU) Wien abgeschlossen. Das Projekt „Next Gen Real Estate and Facility Management Initiative“ widmet sich den Auswirkungen der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft und das Facility Management. Die TU Wien arbeitet dabei auch mit Stanford University Mechanical zusammen.

Ausblick

Die IMMOFINANZ hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2019 ihr Bestandsimmobilienportfolio durch hochwertige Zukäufe und Fertigstellungen um mehr als EUR 1,0 Mrd. auf EUR 4,7 Mrd. erhöht. Ausgeprägte Kundenorientierung, Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands sowie eine kontinuierliche Verbesserung des Serviceangebots für die Mieter hatten einen Anstieg des Vermietungsgrads auf 96,8% zur Folge. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft erhöhte sich um 30,2% auf EUR 137,4 Mio. Das Unternehmen verfügt zudem über eine konservative Kapital- und Finanzierungsstruktur und ist damit gut vorbereitet, um im aktuell herausfordernden Umfeld rasch und flexibel zu reagieren.

Konkrete Auswirkungen der Covid-19-Pandemie können aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen aber einer laufenden Evaluierung. Generell setzt die IMMOFINANZ alle möglichen Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen auf den Konzern so gering wie möglich zu halten.

Erwartetes Marktumfeld

Im Laufe des März 2020 ist es zu einer deutlichen Verschlechterung der Lage in Bezug auf Covid-19 in der europäischen Region gekommen, die damit in den Mittelpunkt dieser Pandemie gerückt ist. In sämtlichen Ländern, in denen die IMMOFINANZ Immobilien besitzt und betreibt, wurden behördliche Einschränkungen und Maßnahmen für die Eindämmung von Covid-19 in Kraft gesetzt. Diese sehen neben verschiedenen Maßnahmen im Alltag u. a. vor, dass Einzelhandelsbetriebsstätten vorübergehend geschlossen werden. Ausgenommen sind davon in der Regel Geschäfte der Grundversorgung, wie Lebensmittelgeschäfte und Apotheken, Drogerien, Postämter, Banken, Tiernahrung etc. Zusätzlich wurde der Aufenthalt der Bevölkerung in öffentlichen Bereichen beschränkt oder entsprechende Empfehlungen ausgesprochen.

Vor diesem Hintergrund erwarten Experten deutlich negative Effekte auf die Weltwirtschaft, deren Ausmaß zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind. Die OECD hat bereits Anfang März 2020 ihre Wachstumsprognosen deutlich reduziert und bezeichnete das Coronavirus als „die größte Gefahr für die Weltwirtschaft seit der globalen Finanzkrise“. Die Maßnahmen zur Eindämmung des Virus und der Vertrauensverlust könnten sich auf Produktion und Konsum derart auswirken, dass einige Länder in eine Rezession abrutschen könnten, darunter auch die Eurozone, so die OECD. Am 23. März 2020 warnte der Internationale Währungsfonds (IWF) vor einer wirtschaftlichen Rezession, die schlimmer werde als bei der Finanzkrise 2008. Die Pandemie werde „schwerwiegender“ wirtschaftliche Auswirkungen haben, und der Ausblick für dieses Jahr sei negativ. Erwartet werde eine „Rezession mindestens so schlimm wie während der weltweiten Finanzkrise oder schlimmer“. Eine Erholung werde für 2021 erwartet.

Deutliche Rückgänge des Wirtschaftswachstums bzw. ein Abgleiten in die Rezession sowie ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen hätten voraussichtlich eine erhöhte Konsumzurückhaltung der Bevölkerung zur Folge. Eine anhaltende Gefahr der Ansteckung mit dem Virus und somit das Meiden öffentlicher Plätze könnten sich negativ auf Besucherzahlen und Umsatz der Einzelhändler auswirken. Reduzierte Expansionsbestrebungen

von Unternehmen und ein geringerer Flächenbedarf wiederum könnten den Büroimmobilienmarkt negativ betreffen. Auch am Transaktionsmarkt für Immobilien ist mit herausfordernderen Rahmenbedingungen zu rechnen.

Immobilienportfolio

Vom Bestandsportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von rund EUR 4,7 Mrd. per 31. Dezember 2019 entfallen rund EUR 3,0 Mrd. oder 64% auf Büroimmobilien und rund EUR 1,7 Mrd. bzw. 35% auf Einzelhandelsobjekte.

Die behördlichen Einschränkungen im Zusammenhang mit der Eindämmung von Covid-19 werden sich auf die Einzelhandelsstandorte der IMMOFINANZ in den betreffenden Ländern auswirken. Die Besucherzahlen in den Retail-Standorten der IMMOFINANZ liegen im Zeitraum Anfang Jänner bis Mitte März 2020 aufgrund der sehr guten Startmonate auf Vorjahresniveau, durch die behördlichen Maßnahmen sind aktuell allerdings Rückgänge in der Besucherfrequenz, abhängig von der jeweils getroffenen Einschränkung pro Land, zu beobachten.

Länger andauernde Umsatzeinbußen aufgrund angeordneter Geschäftsschließungen werden die wirtschaftliche Situation von Einzelhändlern auch für das gesamte Geschäftsjahr negativ beeinflussen. Dadurch kann sich für einzelne Mieter eine schwierige Kostensituation ergeben. Dabei profitieren die Mieter von generell niedrigen Miet- und Betriebskosten in den kosteneffizienten Retail-Konzepten VIVO! für Shopping Center und STOP SHOP für Fachmärkte. Dies stellt einen klaren Wettbewerbsvorteil dar.

Die IMMOFINANZ steht mit ihren Mietern dazu bereits in einem aktiven Dialog, um die Herausforderungen gemeinsam zu meistern, und nimmt ihre Verantwortung gegenüber den Einzelhändlern, deren Mitarbeitern sowie Kunden sehr ernst.

Konkrete Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sowie von temporären Einzelfall-Unterstützungsmaßnahmen für Mieter können aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen aber einer laufenden Evaluierung. Um temporäre Rückgänge in den Mieterlösen aus dem Einzelhandelsbereich aus heutiger Sicht auf Cashflow-Basis möglichst weitgehend zu kompensieren, wurde bereits ein Kosteneinsparungsprogramm eingeleitet. Dieses inkludiert u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen sowie die Senkung von Allgemeinkosten. Darüber hinaus werden sämtliche in den einzelnen Ländern vorgesehenen staatlichen Unterstützungsmaßnahmen für die Wirtschaft geprüft.

Nach einer Lockerung der behördlichen Einschränkungen und Maßnahmen für die Eindämmung von Covid-19 ist im Einzelhandelsbereich von einer anfänglich geringeren Kontaktfreudigkeit beim Einkaufen auszugehen. Die Marke STOP SHOP mit dem charakteristischen direkten Zugang vom Parkplatz in jeden einzelnen Shop kommt dieser möglichen Änderung des Konsumverhaltens entgegen.

Im Bürobereich könnte es, etwa durch behördlich angeordnete Schließungen, ebenfalls zu Einbußen bei den Mieterlösen, zur Reduktion von Mietflächen oder zu generellen Ausfällen von Mietern kommen. Die flexiblen Vermietungskonzepte der Marke myhive bieten hier allerdings eine interessante Option. Denn eine kurzfristigere Vertragsbindung sowie ein geringerer Investitionsbedarf entsprechen den Bedürfnissen der Mieter in einem unsicheren Marktumfeld.

Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ verfügt über eine konservative Kapital- und Finanzierungsstruktur und ist damit gut vorbereitet, um auf künftige Herausforderungen rasch und flexibel zu reagieren. Davon zeugt auch der Erhalt eines Investment-Grade-Ratings sowie die erstmalige Emission einer Benchmark-Anleihe im Jänner 2019, die einen Meilenstein bei der weiteren Diversifizierung der Finanzierungsquellen darstellte. Das Investment-Grade-Rating des Konzerns (BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings) blieb über den Berichtszeitraum unverändert. Das Rating und der stabile Ausblick wurden zuletzt am 20. Februar 2020 bestätigt.

Die IMMOFINANZ bzw. ihre Tochtergesellschaften sind mit allen finanziierenden Banken in Gesprächen, um die starke Liquiditätsposition der Gesellschaft zu sichern und auf die spezielle Situation bedingt durch Covid-19 zu reagieren. Um auf einen potenziellen Rückgang der Mieterlöse vorbereitet zu sein, kann hierbei eine vorübergehende Aussetzung von Zinszahlungen und/oder Kapitaltilgungen sowie ein Verzicht auf die Prüfung von Finanzkennzahlen (Covenants) mit den finanziierenden Banken vorausschauend vereinbart werden.

Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ per 31. März 2020 eine unbesicherte und wiederausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Diese kann innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität.

Am Kapitalmarkt ist die IMMOFINANZ als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert und es ist Ziel, 75% des FFO 1 der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Hauptversammlung der Gesellschaft ist aufgrund der Covid-19-Krise auf den 1. Oktober 2020 verschoben worden. Vorstand und Aufsichtsrat werden über einen Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 erst mit der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen für das Geschäftsjahr 2020 entscheiden und bis dahin die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf das Geschäft der Gesellschaft laufend evaluieren.

Die IMMOFINANZ hält seit September 2018 insgesamt 19,5 Mio. Stück Aktien an der S IMMO. Nach der im Jänner 2020 erfolgten Kapitalerhöhung der S IMMO entspricht dies einem Anteil von 26,5%. Die IMMOFINANZ hält sich unverändert alle Optionen im Zusammenhang mit dieser Beteiligung offen. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit der Wiederaufnahme von Gesprächen mit der S IMMO für eine Zusammenführung beider Gesellschaften.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 8. April 2020 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ AG verbunden.

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

Wien, am 8. April 2020

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Konzernabschluss

Konzernbilanz.....	118
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	119
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	120
Konzern-Geldflussrechnung	121
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	122
1. Allgemeine Angaben	124
2. Konsolidierungskreis.....	130
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	136
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	143
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	173
6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	182
7. Sonstige Angaben	186
8. Konzernunternehmen.....	205
9. Freigabe des Konzernabschlusses	211
Bestätigungsvermerk.....	212
Erklärung des Vorstands	217
 Einzelabschluss	218

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	4.1	4.985.257	3.893.568
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	199.439	397.540
Sonstige Sachanlagen		3.628	1.109
Immaterielle Vermögenswerte	4.4.1	24.619	24.926
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.5	478.191	397.671
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.6	65.396	88.185
Steuererstattungsansprüche		759	82
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.7	10.449	11.969
Latente Steuererstattungsansprüche	4.8	2.992	58.697
Langfristiges Vermögen		5.770.730	4.873.747
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.6	104.430	217.443
Steuererstattungsansprüche		13.324	10.630
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.9	154.622	57.162
Immobilienvorräte	4.10	868	46.932
Liquide Mittel	4.11	341.161	631.754
Kurzfristiges Vermögen		614.405	963.921
Aktiva		6.385.135	5.837.668
Grundkapital	4.12	112.085	112.085
Kapitalrücklagen	4.12	4.465.194	4.465.259
Eigene Aktien	4.12	-250.378	-106.414
Kumulierte übriges Eigenkapital		-166.611	-183.324
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.200.196	-1.470.672
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.960.094	2.816.934
Nicht beherrschende Anteile		-22.949	-16.593
Eigenkapital		2.937.145	2.800.341
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.13	281.344	278.694
Finanzverbindlichkeiten	4.14	2.307.684	1.802.563
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	50.475	40.902
Steuerschulden		2	92
Rückstellungen	4.16	18.135	17.936
Latente Steuerschulden	4.8	275.286	338.730
Langfristige Verbindlichkeiten		2.932.926	2.478.917
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.13	4.463	5.944
Finanzverbindlichkeiten	4.14	272.697	338.321
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.15	147.192	158.123
Steuerschulden	4.8	5.795	16.028
Rückstellungen	4.16	36.262	38.433
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.9	48.655	1.561
Kurzfristige Verbindlichkeiten		515.064	558.410
Passiva		6.385.135	5.837.668

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2019	2018¹
Mieterlöse	5.1.1	279.879	236.905
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	85.470	90.813
Sonstige Umsatzerlöse		1.311	6.059
Umsatzerlöse		366.660	333.777
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.4	-57.441	-63.988
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-101.880	-95.742
Ergebnis aus Asset Management	5.1	207.339	174.047
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.2	-5.079	27.201
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.3	-12.377	-4.332
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	6.156	6.140
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-46.144	-49.949
Operatives Ergebnis		149.895	153.107
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.7	195.683	5.955
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		345.578	159.062
Finanzierungsaufwand	5.9	-64.558	-68.374
Finanzierungsertrag	5.9	1.179	6.906
Wechselkursveränderungen		-1.510	95
Sonstiges Finanzergebnis	5.9	-9.018	-2.548
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	78.380	108.161
Finanzergebnis	5.9	4.473	44.240
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		350.051	203.302
Laufende Ertragsteuern	5.10	-8.552	-23.635
Latente Ertragsteuern	5.10	6.018	37.630
Konzernergebnis aus fortgeföhrten Geschäftsbereichen		347.517	217.297
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.4	4.602	250
Konzernergebnis		352.119	217.547
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		358.888	217.261
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-6.769	286
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	3,37	1,97
Unvervässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeföhrten Geschäftsbereichen		3,32	1,97
Unvervässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,04	0,00
Vervässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	3,03	1,80
Vervässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeföhrten Geschäftsbereichen		2,99	1,80
Vervässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,04	0,00

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.6).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2019	2018
Konzernergebnis		352.119	217.547
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-2.620	-42.277
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-1.845	-9.965
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.3 / 2.4	-775	-32.312
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.5	-3.100	-1.320
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-2.567	-2.323
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-1.060	776
Davon Ertragsteuern		527	227
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-5.720	-43.597
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.5	21.633	-10.335
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		29.954	-13.329
Davon Ertragsteuern		-8.321	2.994
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		21.633	-10.335
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		15.913	-53.932
Gesamtkonzernergebnis		368.032	163.615
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		375.601	166.743
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-7.569	-3.128

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2019	2018
Konzernergebnis vor Steuern		350.051	203.302
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.4	4.602	420
Neubewertungen von Immobilienvermögen	2.4 / 5.7	-193.348	-24.905
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		225	0
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilenvorräten (inkl. Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.3	1.206	10.427
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		2.493	2.343
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	-78.379	-108.161
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		9.860	3.285
Zinsensaldo		61.876	60.433
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.3 / 2.4	-1.736	-33.399
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-33	-3.007
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		156.817	110.738
Gezahlte Ertragsteuern		-15.983	-9.569
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		140.834	101.169
Veränderung von Immobilenvorräten		65.180	-5.044
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		5.992	-6.228
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-5.867	888
Veränderungen von Rückstellungen		-551	-5.492
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		205.588	85.293
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-248.489	-258.063
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel (EUR 10,3 Mio.; 2018: EUR 0,0 Mio.)	6.	-267.388	0
Gezahlte Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschüssen in Vorperioden		0	-325
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel	6.	-5.151	7.736
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 1,5 Mio.; 2018: EUR 0,0 Mio.)	6.	14.651	77.351
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-2.718	-708
Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Erhöhung der zur Nettoinvestition gehörenden Forderung		0	-391.849
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		94.021	247.001
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		175	14.718
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		3.757	764.058
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.5	16.219	24.072
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		891	914
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-394.032	484.905
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		1.025.874	790.274
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-837.306	-938.049
Tilgung von Wandelanleihen	4.13	0	-17.286
Derivate		-15.138	-11.215
Gezahlte Zinsen		-39.200	-52.737
Ausschüttung	4.12	-88.113	-77.928
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		152	-1.850
Rückkauf eigener Aktien	4.12	-144.029	-106.478
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-97.760	-415.269
Währungsdifferenzen		-661	-2.190
Veränderung der liquiden Mittel		-286.865	152.739
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		631.754	477.889
Zuzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen		252	1.378
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	6.	632.006	479.267
Endbestand an liquiden Mitteln	6.	345.141	632.006
Abzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	4.9	3.980	252
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		341.161	631.754

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2018		112.085	4.465.259	-106.414
Sonstiges Ergebnis	4.12			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien	4.12		-65	-143.964
Ausschüttung	4.12			
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile	2.4			
Stand zum 31. Dezember 2019		112.085	4.465.194	-250.378
 Stand zum 31. Dezember 2017		1.116.174	3.452.324	0
Erstanwendungseffekte IFRS 9				
Erstanwendungseffekte IFRS 15				
Stand zum 1. Jänner 2018		1.116.174	3.452.324	0
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien			-64	-106.414
Begebung von Aktien (zur incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018)		4.678	4.232	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln		750.000	-750.000	
Ordentliche Kapitalherabsetzung		-1.758.767	1.758.767	
Umgliederung erfolgsneutrale Bewertungsrücklage				
Ausschüttung				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
Stand zum 31. Dezember 2018		112.085	4.465.259	-106.414

Kumulierte übriges Eigenkapital

Erfolgsneutrale Bewertungsrück- lage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341
21.653	-20	-2.473	-2.447		16.713	-800	15.913
				358.888	358.888	-6.769	352.119
21.653	-20	-2.473	-2.447	358.888	375.601	-7.569	368.032
					-144.029		-144.029
				-88.113	-88.113		-88.113
				-299	-299	451	152
				0	762		762
12.767	-405	-3.398	-175.575	-1.200.196	2.960.094	-22.949	2.937.145
4.323	-414	0	-133.870	-1.617.016	2.821.521	-13.478	2.808.043
-1.096				2.723	1.627		1.627
				4.633	4.633		4.633
3.227	-414	0	-133.870	-1.609.660	2.827.781	-13.478	2.814.303
-10.364	29	-925	-39.258		-50.518	-3.414	-53.932
				217.261	217.261	286	217.547
-10.364	29	-925	-39.258	217.261	166.743	-3.128	163.615
					-106.478		-106.478
					8.910		8.910
					0		0
					0		0
-1.749				1.749	0		0
				-77.928	-77.928	-90	-78.018
				-2.094	-2.094	244	-1.850
				0	-141		-141
-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

1.1 Berichtendes Unternehmen

Die IMMOFINANZ AG mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 11, ist das oberste Mutterunternehmen der IMMOFINANZ-Gruppe, einem börsennotierten Immobilienkonzern in Österreich. Die Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien. Die Aktien der IMMOFINANZ AG notieren im Prime Market der Wiener Börse und im Main Market der Warschauer Börse.

1.2 Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2019 gemäß § 245a (1) UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

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

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

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

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

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

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

1.3 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

1.3.1 Ermessensentscheidungen

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

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

1.3.2 Annahmen und Schätzungen

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

- Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten (siehe 4.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens
- Firmenwerte (siehe 4.4.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen
- Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen (siehe 4.5): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen
- Bedingte Kaufpreisforderungen (siehe 2.4): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von bedingten Kaufpreisforderungen
- Eventualforderungen (siehe 2.4): Eventualforderungen sind nur anzusetzen, wenn deren Realisierung als Ertrag nahezu sicher ist

- Latente Steuern (siehe 4.8): Beurteilung der Verwertbarkeit latenter Steuererstattungsansprüche (insbesondere aus Verlustvorträgen)
- Immobilenvorräte (siehe 4.10): Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Vorratsimmobilien
- Rückstellungen (siehe 4.16): Ermittlung des erwarteten Erfüllungsbetrags und dessen Barwerts
- Finanzinstrumente (siehe 7.1.3): Ermittlung des bezulegenden Zeitwerts originärer und derivativer Finanzinstrumente
- Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse (siehe 7.3.1): Beurteilung der erwarteten Inanspruchnahme aus in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verpflichtungen

1.4 Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2019 erstmals angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016 (31. Oktober 2017)	1. Jänner 2019	Ja
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7. Juni 2017 (23. Oktober 2018)	1. Jänner 2019	Ja
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 9	Klarstellung der Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	12. Oktober 2017 (22. März 2018)	1. Jänner 2019	Nein
IAS 28	Klarstellung der Anwendbarkeit von IFRS 9 auf Finanzinstrumente gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt	12. Oktober 2017 (8. Februar 2019)	1. Jänner 2019	Nein
IAS 19	Klarstellung der Vorgehensweise bei Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen von Pensionsverpflichtungen	7. Februar 2018 (13. März 2019)	1. Jänner 2019	Nein
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2015-2017	12. Dezember 2017 (14. März 2019)	1. Jänner 2019	Nein

IFRS 16: Leasing

IFRS 16 ersetzt seit 1. Jänner 2019 die bestehenden Regeln zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen (IAS 17). Dabei kam es zu umfangreichen Änderungen in der Bilanzierung von Leasingverhältnissen für Leasingnehmer, die Vorschriften zur bilanziellen Abbildung beim Leasinggeber blieben weitgehend erhalten. Die Umstellung erfolgte nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden nicht angepasst.

IFRS 16 vereinheitlicht die bilanzielle Abbildung von Leasingverträgen für Leasingnehmer, indem künftig sämtliche Leasingverhältnisse in der Bilanz als Vermögenswerte für die Nutzungsrechte (right-of-use-assets) an den Leasinggegenständen und als Leasingverbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen erfasst werden. Die Leasingverbindlichkeit ergibt sich aus dem Barwert der restlichen Leasingraten zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung. Die Abzinsung erfolgt unter Anwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes. Der durchschnittliche gewichtete Grenzfremdkapitalzins betrug zum 1. Jänner 2019 3,7%. Die Grenzfremdkapitalzinssätze setzen sich je nach zugrunde liegendem Leasingprodukt aus einem währungs- und laufzeit-spezifischen Referenzzinssatz zuzüglich Risikoprämien zusammen.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse (unter 12 Monaten) und Leasinggegenstände mit geringem Wert (unter EUR 5.000) wendet die IMMOFINANZ die in IFRS 16 vorgesehenen Anwendungserleichterungen an. Das Wahlrecht zum Verzicht auf die Trennung von Leasing- und Nichtleasingbestandteilen wird nicht in Anspruch genommen. Bei der Bewertung des Nutzungsrechts zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bleiben die anfänglichen direkten Kosten unberücksichtigt. Verträge, die vor dem 1. Jänner 2019 als Leasingvertrag

gemäß IAS 17 und IFRIC 4 eingestuft wurden, werden nicht einer erneuten Beurteilung gemäß IFRS 16 unterzogen. Im Zuge der Erstanwendung wurden keine belastenden Verträge identifiziert.

Die IMMOFINANZ ist Leasingnehmer von Erbbaurechten in Polen, Österreich und Deutschland sowie von untergeordneter Bedeutung Leasingnehmer von Gebäuden, Grundstücken und sonstigen Vermögenswerten (Pkw sowie sonstige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung).

Aus dem Ansatz von Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 resultiert im Wesentlichen eine Erhöhung des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens sowie der langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung entsprechen die Nutzungsrechte den Leasingverbindlichkeiten, sodass sich hieraus kein Eigenkapitaleffekt ergibt. Die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens werden in der Folge gemäß IAS 40 mit dem Fair Value bewertet und entsprechen zum Stichtag den dazugehörigen Leasingverbindlichkeiten. Die Leasingzahlungen der Erbbaurechte unterliegen üblicherweise einer Indexierung und entsprechen somit regelmäßig dem aktuellen Marktpreis. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Leasingverträge für Erbbaurechte betrug zum 31. Dezember 2019 61,3 Jahre (2018: 65,7 Jahre). Die Leasingverträge für Erbbaurechte enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Erstanwendungseffekte aus IFRS 16 für die betroffenen Bilanzpositionen zu entnehmen.

Werte in TEUR	31.12.2018 wie berichtet	Erstanwendungs- effekte IFRS 16	1.1.2019 angepasst
Immobilienvermögen	3.893.568	58.889	3.952.457
In Bau befindliches Immobilienvermögen	397.540	12.236	409.776
Sonstige Sachanlagen	1.109	1.056	2.165
Langfristiges Vermögen	4.873.747	72.181	4.945.928
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	57.162	1.147	58.309
Kurzfristiges Vermögen	963.921	1.147	965.068
Aktiva	5.837.668	73.328	5.910.996
 Eigenkapital	 2.800.341	 0	 2.800.341
Finanzverbindlichkeiten	1.802.563	71.418	1.873.981
Davon Leasingverbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)	0	1.653	1.653
Davon Leasingverbindlichkeiten (über 5 Jahre)	0	69.765	69.765
Langfristige Verbindlichkeiten	2.478.917	71.418	2.550.335
Finanzverbindlichkeiten	338.321	763	339.084
Davon Leasingverbindlichkeiten (bis 1 Jahr)	0	763	763
Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten	0	1.147	1.147
Kurzfristige Verbindlichkeiten	558.410	1.910	560.320
Passiva	5.837.668	73.328	5.910.996

Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergibt sich folgende Überleitung auf die bilanzierten Leasingverbindlichkeiten zum 1. Jänner 2019:

Werte in TEUR	1.1.2019
Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren, operativen Leasingverträgen zum 31. Dezember 2018	193.935
Abzinsung der Mindestleasingzahlungen mit dem Grenzfremdkapitalzins	-120.112
Abzüglich Anwendungserleichterungen	-495
Davon für kurzfristige Leasingverhältnisse (short-term leases)	-319
Davon für Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte (low-value leases)	-176
Zusätzliche Leasingverbindlichkeiten durch Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019	73.328
Davon kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	763
Davon langfristige Leasingverbindlichkeiten	71.418
Davon zur Veräußerung gehaltene Leasingverbindlichkeiten	1.147

In Bezug auf die leasinggeberseitige Bilanzierung werden ab 1. Jänner 2019 die bislang in den weiterverrechneten Betriebskosten enthaltenen Erlöse, denen keine Leistungserbringung im engeren Sinn gegenübersteht, sondern die lediglich eine Erstattung von Kosten im Zusammenhang mit dem rechtlichen Eigentum an der

Immobilie (i. e. Grundsteuer und Gebäudeversicherung) darstellen, als Mieterlöse im Sinne von IFRS 16 ausgewiesen. Darüber hinaus werden ab 1. Jänner 2019 die bislang in den Sonstigen Umsatzerlösen enthaltenen Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen ebenso als Mieterlöse im Sinne von IFRS 16 ausgewiesen. Diese Umgliederungen haben keine Auswirkung auf die Berechnung des FFO und führen zu keiner Ergebnisauswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, sondern lediglich zu einer Änderung im Ausweis innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management. Zum 31. Dezember 2019 betragen die Grundsteuer sowie Gebäudeversicherung EUR 12,1 Mio. und die Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen EUR 4,3 Mio.

IFRIC 23: Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

IFRIC 23 enthält ergänzende Bestimmungen zu IAS 12, die klarstellen, wie einerseits mit Unsicherheiten im Zusammenhang mit der ertragsteuerlichen Behandlung von bestimmten Sachverhalten und andererseits mit Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Anerkennung der gewählten steuerlichen Behandlung durch die Finanzbehörden umzugehen ist. Solche Unsicherheiten bei der ertragsteuerlichen Behandlung entstehen, wenn die Anwendung des jeweiligen Steuerrechts auf eine spezifische Transaktion nicht eindeutig ist und daher (auch) von der Auslegung durch die Steuerbehörden abhängt – diese waren bei der Aufstellung des Abschlusses jedoch noch nicht bekannt. Diese Unsicherheiten bei der Bemessung von laufenden und latenten Steuern sind nur dann zu erfassen, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuerbeträge entweder bezahlt oder erstattet werden.

Quantitative Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRIC 23 haben sich für die IMMOFINANZ nicht ergeben. Die Evaluierung der Risiken im Zusammenhang mit Unsicherheiten für ertragsteuerliche Behandlungen ergaben zum 31. Dezember 2019 drei Sachverhalte in Österreich, Deutschland und Polen. Die IMMOFINANZ hat die Grundlage für die Bilanzierung der Steuerrisiken mittels Szenarioanalysen sowie den Einschätzungen der betrauten Rechtsanwälte und Steuerberater beurteilt.

Die IMMOFINANZ geht nach der Analyse weiterhin davon aus, dass die Steuerbehörde die Unsicherheiten in den Verfahren i.H.v. EUR 10,8 Mio. anerkennt und die bereits bilanzierten Risiken seit Beginn der Verfahren in ausreichender Form berücksichtigt sind. Da die Würdigung durch steuerliche Behörden im In- und Ausland nicht einfach vorherzusehen ist und eine Rückführung bereits geleisteter Zahlungen als nicht hinreichend sicher für den Ansatz einer Eventualforderung beurteilt werden kann, werden diese zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht in den Konzernabschluss miteinbezogen. Die Evaluierung der für den Konzern relevanten Sachverhalte ergab somit auch für das Jahresende keine wesentliche quantitative Auswirkung.

1.5 Künftig anzuwendende Standards und Interpretationen

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

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen wurden zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, waren aber im Geschäftsjahr 2019 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden auch nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Voraussichtliche Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IAS 1, IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	31. Oktober 2018 (29. November 2019)	1. Jänner 2020	Nein
Rahmenkonzept	Konkretisierung der Verweise auf das überarbeitete Rahmenkonzept	29. März 2018 (29. November 2019)	1. Jänner 2020	Nein

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

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Voraussichtliche Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 14	Preisregulierte Absatzgeschäfte	30. Jänner 2014	von EU nicht übernommen	Nein
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017	von EU nicht übernommen	Nein
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	verschoben	Ja
IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Änderung bezüglich bestimmter Erleichterungen für Hedge Accounting Vorschriften	26. September 2019	1. Jänner 2020	Nein
IFRS 3	Klarstellung zu IFRS 3 Erwerb von Geschäftsbetrieben	22. Oktober 2018	1. Jänner 2020	Nein
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Zyklus 2016-2018	7. Februar 2018	1. Jänner 2020	Nein

1.6 Änderung von Vergleichsinformationen

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde für das Geschäftsjahr 2018 angepasst, um die Entwicklung von offenen Kaufpreisforderungen aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich klarer darzustellen. Die Änderung der Darstellung von Aufzinsungseffekten i.H.v. EUR 1,1 Mio. (2018: EUR 1,0 Mio.) vom Finanzergebnis in den aufgegebenen Geschäftsbereich reflektiert somit präziser diesen Ergebnisanteil in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

2. Konsolidierungskreis

2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Gesamt
Stand zum 31. Dezember 2018	281	6	12	299
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	9	-2	-1	6
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-13	-2	-3	-18
Verschmelzungen	-12	0	0	-12
Liquidationen	-37	0	-1	-38
Stand zum 31. Dezember 2019	228	2	7	237
Davon ausländische Unternehmen	158	2	0	160
Davon in Liquidation	11	0	0	11
Davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	2	0	0	2

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

In den neun anderen Erwerben sind u.a. die WS Tower Sp. z o.o. Pl. Europejski 1 S.K.A., die NP Investments a.s., FMZ Lublin Sp. z o.o. sowie Palmovka 0, s.r.o., Palmovka 3, s.r.o. und Palmovka 4, s.r.o. enthalten.

Bei 21 der 37 liquidierten Gesellschaften im Geschäftsjahr 2019 sind die Veranlagung beim Finanzamt sowie die Löschung aus dem Firmenbuch noch ausständig, diese werden jedoch bereits zum 31. Dezember 2019 aufgrund von Unwesentlichkeit als endkonsolidiert dargestellt.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 realisiert.

2.2 Konsolidierungsmethoden

2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

2.2.2 Vollkonsolidierung

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

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

Werden Tochterunternehmen erworben, ist zu beurteilen, ob diese einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Die Beurteilung, inwiefern erworbene 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. Liegt ein Geschäftsbetrieb vor, ist dieser Erwerb gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Transaktionskosten werden aufwandswirksam erfasst; latente Steuern auf sämtliche temporäre Differenzen werden vollumfänglich erfasst. Bei der IMMOFINANZ entstehen Firmenwerte (siehe 4.4.2) regelmäßig (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes von latenten Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Beim Erwerb von Mantelgesellschaften oder reinen Grundbesitzgesellschaften liegt regelmäßig kein Geschäftsbetrieb vor. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen. Es sind keine Steuerlatenzen anzusetzen (initial recognition exemption); Firmenwerte können dabei nicht entstehen.

2.2.3 Equity-Methode

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

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

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf welche die IMMOFINANZ maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, ohne dabei Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung auszuüben. Grundsätzlich ist ein maßgeblicher Einfluss (widerlegbar) zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen ≥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 ≥20% mangels Vertretung im operativen Fondsmanagement bzw. aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Strukturierung der Fonds kein maßgeblicher Einfluss der IMMOFINANZ vor (siehe 8.).

Nach der Equity-Methode werden Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten im Zeitpunkt des Erwerbs angesetzt. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des 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 gehaltenen Anteil am Gewinn und Verlust und am sonstigen Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung bis zum Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet, fortgeschrieben. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an Beteiligungsunternehmen werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung oder -aufholung im Sinne von IAS 28 vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen.

2.3 Veräußerung von Tochterunternehmen

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2019 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

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

Werte in TEUR	2019
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	13.460
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	86.673
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	18.390
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	202
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	252
Liquide Mittel	1.251
Finanzverbindlichkeiten	-58.714
Sonstige Verbindlichkeiten	-45.799
Rückstellungen	-169
Latente Steuerschulden	-296
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-1.561
Veräußertes Nettovermögen	13.689
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	15.411
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-13.689
Abzüglich nicht beherrschende Anteile	-756
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	770
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	1.736
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	15.411
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-1.503
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	13.908

2.4 Aufgegebene Geschäftsbereiche

Mit Closing zum 6. Dezember 2017 wurden bis auf eine russische Servicegesellschaft alle zum aufgegebenen Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau zählenden Einkaufszentren veräußert. Das Einzelhandelsportfolio Moskau wurde seit dem Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 19. Dezember 2016 als aufgegebener Geschäftsbereich dargestellt und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einer separaten Zeile dargestellt. Für die seit dem 6. Dezember 2017 bestehende Eventualforderung des Einzelhandelsportfolios im Zusammenhang mit dem laufenden Erstattungsverfahren für Quellensteuern und Grundsteuern mit ungewissem Ausgang ist im Geschäftsjahr 2019 ein Betrag i.H.v. EUR 4,9 Mio. zugeflossen, der im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst wurde. Damit sind alle Ansprüche aus dem Quellensteuerverfahren zahlungswirksam vereinbart worden, ein weiteres Grundsteuerverfahren wird weiterhin geführt. Aus diesem Rechtsstreit werden keine Forderungen angesetzt, da deren Erlösrealisierung zum 31. Dezember 2019 als zweifelhaft eingeschätzt wird.

Weiters ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aufgegebener Geschäftsbereiche auch noch ein Ergebnis aus dem abgeschlossenen Verkauf des Logistikportfolios enthalten. Die nachträglich erfassten Kosten betreffen vertraglich vereinbarte Kostenersätze im Zusammenhang mit einem anhängigen Steuerverfahren bei den veräußerten Logistikimmobilien.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis der beiden aufgegebenen Geschäftsbereiche setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2019	2018
Ergebnis Einzelhandelsportfolio Moskau	6.012	3.487
Ergebnis Logistikportfolio	-1.410	-3.237
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	4.602	250

Das Ergebnis des Einzelhandelsportfolios Moskau und des Logistikportfolios setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	2019	2018	2019	2018
Sonstige betriebliche Erträge	4.864	2.579	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-145	-1.410	-3.237
Operatives Ergebnis	4.864	2.434	-1.410	-3.237
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	4.864	2.434	-1.410	-3.237
Finanzierungsertrag	1.148	1.035	0	0
Wechselkursveränderungen	0	3	0	0
Finanzergebnis	1.148	1.038	0	0
Laufendes Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.012	3.472	-1.410	-3.237
Laufende Ertragsteuern	0	-16	0	0
Latente Ertragsteuern	0	-154	0	0
Ertragsteuern	0	-170	0	0
Laufendes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	6.012	3.302	-1.410	-3.237
Ergebnis aus dem Abgang des Geschäftsbereichs (inklusive Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust)	0	185	0	0
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	6.012	3.487	-1.410	-3.237
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	6.012	3.487	-1.410	-3.237

Der Einfluss der beiden aufgegebenen Geschäftsbereiche auf die Konzern-Geldflussrechnung stellt sich (verkürzt) wie folgt dar:

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	2019	2018	2019	2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	0	-1.110	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4.864	2.568	-10.015	5.150
Netto-Cashflows aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	4.864	1.458	-10.015	5.150

Die Geldflüsse aus der oben angeführten Tabelle umfassten im Vorjahr Geldflüsse aus den Gesellschaften des aufgegebenen Geschäftsbereichs, Zuflüsse aus Erstattungsverfahren für Quellen- und Grundsteuern sowie Zuflüsse aus noch offenen Kaufpreisforderungen, die damit vollständig abgegolten sind. Im Geschäftsjahr 2019 betrafen die Zuflüsse vorwiegend weitere Erstattungen aus Quellen- und Grundsteuerverfahren sowie Abflüsse im Zusammenhang mit einem anhängigen Steuerverfahren des veräußerten Geschäftsbereichs Logistik.

2.5 Währungsumrechnung

2.5.1 Funktionale Währung

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

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

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

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

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

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

Währung	Stichtagskurs 31.12.2019	Stichtagskurs 31.12.2018	Durchschnittskurs 2019	Durchschnittskurs 2018
BGN	1,95583	1,95583	1,95583	1,95583
CHF	1,08540	1,12690	1,11398	1,15572
CZK	25,41000	25,72500	25,65708	25,64438
HRK	7,44258	7,41758	7,41703	7,42515
RSD	117,59280	118,19460	117,90992	118,21095
RUB	69,95630	79,71530	72,55145	73,93892
TRY	6,68430	6,05880	6,36618	5,63557
UAH	26,58000	31,77500	29,10388	32,30751
USD	1,12340	1,14500	1,12402	1,18246

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

3.1 Interne Berichterstattung

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

3.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

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

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

3.3 Information zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

Das Segmentvermögen umfasst im Wesentlichen Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, Firmenwerte, zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen sowie Immobilenvorräte. 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 Finzergebnisses 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 Summenspalte entspricht jenem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitungsrechnung auf das Ergebnis vor Ertragsteuern kann der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

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

3.4 Regionen als Geschäftssegmente

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

- Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befindet sich ein Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dazu zählen u.a. die myhive Twin Towers oder der City Tower Vienna. Zudem umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP sowie Immobilien aus der Assetklasse Sonstige.
- Deutschland: Im Geschäftssegment Deutschland befinden sich in Düsseldorf TRIVAGO und der im Geschäftsjahr 2019 fertiggestellte Bürokomplex FLOAT sowie der Campus Aachen. Neben diesen Objekten stellt die in Entwicklung befindliche Büroimmobilie myhive Medienhafen den wesentlichsten Posten dar.
- Polen: In Polen liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Vor allem durch den Erwerb des Warsaw Spire im dritten Quartal 2019 wurde das Portfolio im Kernland Polen gestärkt. Weitere wesentliche Bürostandorte sind der myhive Park Postępu, das myhive IO-1-Gebäude und das myhive Nimbus Office in Warschau sowie der EMPARK Mokotów Business Park. Des Weiteren befinden sich in Polen Einkaufszentren der Marke VIVO! in Lublin, Stalowa Wola, Piła und Krosno sowie neun Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP.
- Tschechien: Dem Büroportfolio in Tschechien wurden im Geschäftsjahr zwei bedeutende Bürogebäude hinzugefügt. Der Bürostandort Na Příkopě wurde vom ehemaligen Joint Venture Partner vollständig erworben und der Bürostandort Palmovka Open Park in Prag angekauft. Weitere wesentliche Immobilien sind das BB Centrum Gamma oder das myhive Pankrac House, Einzelhandelsimmobilien der Marken VIVO! und STOP SHOP.
- Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt hauptsächlich im Bereich Einzelhandelsimmobilien mit dem VIVO! Bratislava und den Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP. Das Portfolio wird darüber hinaus durch Büroimmobilien wie myhive Vajnorská ergänzt.
- Ungarn: Im ungarischen Geschäftssegment ist der Portfoliomix aus Büroimmobilien, wie beispielsweise der myhive Atrium Park und die myhive Haller Gardens, sowie mehreren Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP ausgewogen.
- Rumänien: Das Geschäftssegment Rumänien umfasst hauptsächlich Büroimmobilien, wie z.B. den myhive S-Park und den IRIDE Business Park sowie Einzelhandelsimmobilien, wie zum Beispiel das VIVO! Cluj-Napoca Shopping Center und das VIVO! Constanta Shopping Center.
- Weitere Länder: In diesem Geschäftssegment befinden sich größtenteils Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Slowenien, Serbien und Kroatien, welche im Geschäftsjahr durch Akquisitionen in Slowenien sowie Entwicklungen in Serbien erweitert wurden. Weiters bestehen in Kroatien eine Büroimmobilie in Zagreb und Immobilien aus der Assetklasse Sonstige in der Türkei.

3.5 Informationen über wichtige Kunden

Im Geschäftsjahr 2019 gab es wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

3.6 Segmentberichterstattung

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2019	2018	2019	2018
Büro	25.580	29.606	19.151	9.287
Einzelhandel	11.614	10.938	0	65
Sonstige	4.912	7.118	2.160	1.142
Mieterlöse	42.106	47.662	21.311	10.494
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.823	11.965	3.964	3.271
Sonstige Umsatzerlöse	220	551	0	0
Umsatzerlöse	52.149	60.178	25.275	13.765
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.277	-16.041	-2.189	-6.663
Betriebskostenaufwendungen	-12.735	-13.313	-4.839	-3.815
Ergebnis aus Asset Management	26.137	30.824	18.247	3.287
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.768	-3.019	-156	959
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	8.578	-5.161	-9.443	3.217
Sonstige betriebliche Erträge	1.065	1.118	528	372
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.634	-702	-2.185	-4.902
Operatives Ergebnis	31.378	23.060	6.991	2.933
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	47.349	-19.583	75.386	-552
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	78.727	3.477	82.377	2.381
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	796.143	737.800	586.258	279.080
In Bau befindliches Immobilienvermögen	93.610	70.360	67.560	239.680
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	5.476	21.600	0	8.292
Immobilienvorräte	0	0	520	46.284
Segmentvermögen	895.229	829.760	654.338	573.336
	2019	2018	2019	2018
Segmentinvestitionen	55.970	30.116	61.001	86.582

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2019	2018	2019	2018
Büro	32.514	22.883	12.204	9.833
Einzelhandel	22.279	19.743	12.913	10.355
Sonstige	6.023	3.545	1.951	918
Mieterlöse	60.816	46.171	27.068	21.106
Weiterverrechnete Betriebskosten	19.281	21.434	8.125	7.154
Sonstige Umsatzerlöse	238	2.533	113	236
Umsatzerlöse	80.335	70.138	35.306	28.496
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.765	-10.965	-3.035	-4.456
Betriebskostenaufwendungen	-24.353	-24.229	-8.230	-7.322
Ergebnis aus Asset Management	47.217	34.944	24.041	16.718
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.898	-4.157	-455	6.401
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-2.404	-5.257	-107	-944
Sonstige betriebliche Erträge	288	1.666	141	93
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.911	-3.290	-1.648	-1.534
Operatives Ergebnis	38.292	23.906	21.972	20.734
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	12.371	-2.702	16.396	-4.002
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	50.663	21.204	38.368	16.732
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	1.096.219	716.610	543.333	332.080
In Bau befindliches Immobilienvermögen	10.549	43.550	0	7.440
Firmenwerte	32	32	7.056	7.056
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	138.448	1.480	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	1.245.248	761.672	550.389	346.576
	2019	2018	2019	2018
Segmentinvestitionen	472.812	7.048	194.783	10.404

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2019	2018	2019	2018
Büro	2.936	2.778	13.915	13.375
Einzelhandel	18.599	17.659	16.820	15.411
Sonstige	750	442	2.363	2.080
Mieterlöse	22.285	20.879	33.098	30.866
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.055	9.884	11.885	12.117
Sonstige Umsatzerlöse	82	438	385	334
Umsatzerlöse	31.422	31.201	45.368	43.317
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.243	-4.596	-7.124	-5.825
Betriebskostenaufwendungen	-8.633	-8.837	-14.159	-12.696
Ergebnis aus Asset Management	14.546	17.768	24.085	24.796
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	499	371	1.181	422
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-154	-141	-398	221
Sonstige betriebliche Erträge	149	100	119	66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.410	-1.366	-1.725	-2.027
Operatives Ergebnis	13.630	16.732	23.262	23.478
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	6.197	1.611	11.887	14.654
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	19.827	18.343	35.149	38.132
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	330.347	303.600	515.881	527.252
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	2.530	2.600
Firmenwerte	184	184	2.385	2.708
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	245	0
Immobilenvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	330.531	303.784	521.041	532.560
	2019	2018	2019	2018
Segmentinvestitionen	19.604	9.946	1.345	1.184

Werte in TEUR	Rumänien		Weitere Länder	
	2019	2018	2019	2018
Büro	16.175	15.122	1.349	1.270
Einzelhandel	28.621	27.493	19.365	9.910
Sonstige	7.175	5.577	510	355
Mieterlöse	51.971	48.192	21.224	11.535
Weiterverrechnete Betriebskosten	19.031	21.921	4.306	3.067
Sonstige Umsatzerlöse	239	1.890	34	77
Umsatzerlöse	71.241	72.003	25.564	14.679
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-12.406	-13.554	-2.402	-1.888
Betriebskostenaufwendungen	-24.223	-22.552	-4.708	-2.978
Ergebnis aus Asset Management	34.612	35.897	18.454	9.813
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	549	2.602	-1.031	23.622
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-8.340	60	-109	3.673
Sonstige betriebliche Erträge	3.221	2.069	86	38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.938	-58	-710	-2.182
Operatives Ergebnis	26.104	40.570	16.690	34.964
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	20.990	11.865	5.107	4.664
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	47.094	52.435	21.797	39.628
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	771.595	736.554	345.481	260.592
In Bau befindliches Immobilienvermögen	24.230	31.270	960	2.640
Firmenwerte	13.529	13.529	998	998
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	5.762	25.336	0	0
Immobilienvorräte	348	648	0	0
Segmentvermögen	815.464	807.337	347.439	264.230
	2019	2018	2019	2018
Segmentinvestitionen	19.301	998	80.488	93.896

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Büro	123.824	104.154	0	0	123.824	104.154
Einzelhandel	130.211	111.574	0	0	130.211	111.574
Sonstige	25.844	21.177	0	0	25.844	21.177
Mieterlöse	279.879	236.905	0	0	279.879	236.905
Weiterverrechnete Betriebskosten	85.470	90.813	0	0	85.470	90.813
Sonstige Umsatzerlöse	1.311	6.059	0	0	1.311	6.059
Umsatzerlöse	366.660	333.777	0	0	366.660	333.777
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-57.441	-63.988	0	0	-57.441	-63.988
Betriebskostenaufwendungen	-101.880	-95.742	0	0	-101.880	-95.742
Ergebnis aus Asset Management	207.339	174.047	0	0	207.339	174.047
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.079	27.201	0	0	-5.079	27.201
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-12.377	-4.332	0	0	-12.377	-4.332
Sonstige betriebliche Erträge	5.597	5.522	559	618	6.156	6.140
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.161	-16.061	-28.983	-33.888	-46.144	-49.949
Operatives Ergebnis	178.319	186.377	-28.424	-33.270	149.895	153.107
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	195.683	5.955	0	0	195.683	5.955
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	374.002	192.332	-28.424	-33.270	345.578	159.062
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Immobilienvermögen	4.985.257	3.893.568	0	0	4.985.257	3.893.568
In Bau befindliches Immobilienvermögen	199.439	397.540	0	0	199.439	397.540
Firmenwerte	24.184	24.507	0	0	24.184	24.507
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	149.931	56.708	0	0	149.931	56.708
Immobilenvorräte	868	46.932	0	0	868	46.932
Segmentvermögen	5.359.679	4.419.255	0	0	5.359.679	4.419.255
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Segmentinvestitionen	905.304	240.174	0	0	905.304	240.174

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Immobilienvermögen

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

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	2019	2018
Anfangsbestand	3.893.568	3.729.519
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	-13.460	-57.977
Veränderung Konsolidierungskreis	117.569	0
Währungsänderungen	-2.363	-9.290
Zugänge	684.636	111.556
Abgänge	-60.148	-46.041
Neubewertung	190.982	10.553
Umbuchungen	252.473	140.314
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	38.860
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-78.000	-23.926
Endbestand	4.985.257	3.893.568

Die Zugänge betreffen überwiegend die Erwerbe des Warsaw Spire in Polen sowie des Bürokomplexes Palmovka Open Park in Prag, Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Slowenien sowie Investitionen in Einzelhandelsimmobilien in Bratislava und Cluj-Napoca.

Abgänge betrafen im Geschäftsjahr überwiegend Bestandsobjekte in den Kernländern Österreich, Rumänien und Ungarn. Die größten Abgänge stellten hierbei der Verkauf von Büroimmobilien in Wien und Budapest dar.

Die Veränderung im Konsolidierungskreis betrifft eine Immobilie der Assetklasse Office in Tschechien und eine Einzelhandelsimmobilie in Polen.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR -33,1 Mio. (2018: EUR -47,8 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i.H.v. EUR 269,3 Mio. (2018: EUR 182,5 Mio.).

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen vor allem fünf Büroimmobilien in Polen. Die im Vorjahr in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliederten Vermögenswerte wurden 2019 verkauft.

In den Zugängen des Immobilienvermögens sind Zugänge von Nutzungsrechten (right-of-use-assets) aus der Erstanwendung des IFRS 16 i.H.v. EUR 58,9 Mio. enthalten. Zum 31. Dezember 2019 betragen die Nutzungs-

rechte des Immobilienvermögens EUR 63,5 Mio. In der Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sind Nutzungsrechte aus der Erstanwendung des IFRS 16 i.H.v. EUR 1,2 Mio. enthalten. Zum 31. Dezember 2019 betragen die in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliederten Nutzungsrechte EUR 4,3 Mio. (siehe 4.9). Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe 1.4.

4.1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde zum 31. Dezember 2019 wie auch im Vorjahr bei Bestandsimmobilien in der Regel die sogenannte Hardcore-and-Top-Slice-Methode angewendet.

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

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2019 war CBRE als Immobiliengutachter für die IMMOFINANZ tätig. Darüber hinaus gab es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen.

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

Durch eine Konzernrichtlinie und aufgrund des mit dem Gutachter abgeschlossenen Vertrags ist dieser verpflichtet, im Zuge der Erstbewertung eine vollständige Besichtigung aller Immobilien durchzuführen. Ab

der ersten Folgebewertung ist in jedem Land eine jährliche Besichtigung von mindestens 10% des vom Gutachter zu bewertenden Immobilienportfolios sowie die Besichtigung aller neu erworbenen Immobilien verpflichtend.

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

4.1.3 Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten

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

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

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

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

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

Die in den nachfolgenden Tabellen für das Geschäftsjahr 2019 und den Vergleichszeitraum dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

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

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

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

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

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

Büro

2018		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
			Objekt in EUR	Objekt in EUR		
West	Min	2.194	6,40	5,63	3,55	0,00
	Max	66.507	19,59	18,25	5,85	26,08
	Gewichteter Durchschnitt	17.210	14,11	13,01	4,66	4,05
	Median	9.606	13,94	13,21	4,80	0,18
CEE	Min	1.437	8,79	5,05	5,15	0,00
	Max	57.724	17,47	13,20	9,60	28,13
	Gewichteter Durchschnitt	16.829	12,97	9,21	7,77	6,86
	Median	14.542	12,37	9,35	7,75	3,92
Weitere Länder	Min	15.995	11,81	8,84	7,75	0,93
	Max	15.995	11,81	8,84	7,75	0,93
	Gewichteter Durchschnitt	15.995	11,81	8,84	7,75	0,93
	Median	15.995	11,81	8,84	7,75	0,93

Einzelhandel

2018		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
			Objekt in EUR	Objekt in EUR		
West	Min	2.174	5,57	4,80	4,90	0,00
	Max	9.480	13,81	13,58	7,50	7,99
	Gewichteter Durchschnitt	4.635	11,77	11,56	5,59	0,61
	Median	4.368	11,97	12,01	5,60	0,00
CEE	Min	2.636	5,12	4,73	6,10	0,00
	Max	62.983	20,59	20,05	9,25	17,27
	Gewichteter Durchschnitt	11.395	9,79	9,66	7,55	2,05
	Median	8.047	9,16	9,40	7,50	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	7,23	5,56	7,50	0,00
	Max	13.176	11,91	13,39	8,50	9,25
	Gewichteter Durchschnitt	7.493	9,75	6,16	8,06	0,56
	Median	7.208	9,64	9,97	8,50	0,00

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

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

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

Einzelhandel		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
2019			
CEE	Min	18.568	44,98
	Max	126.500	186,88
	Gewichteter Durchschnitt	78.626	107,66
	Median	84.718	99,38
Weitere Länder	Min	30.000	39,00
	Max	39.471	84,11
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	61,56
	Median	34.736	61,56

Sonstige		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
2019			
CEE	Min	2.686	130,05
	Max	210.319	431,87
	Gewichteter Durchschnitt	76.655	220,65
	Median	46.808	160,34

Büro		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
2018			
West	Min	4.256	664,94
	Max	8.723	800,18
	Gewichteter Durchschnitt	6.490	755,84
	Median	6.490	732,56
CEE	Min	2.162	107,00
	Max	214.576	550,22
	Gewichteter Durchschnitt	62.306	168,40
	Median	16.243	538,66

Einzelhandel		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
2018			
CEE	Min	18.475	13,02
	Max	126.500	187,42
	Gewichteter Durchschnitt	54.094	69,09
	Median	24.582	50,04
Weitere Länder	Min	30.000	39,00
	Max	39.471	84,11
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	64,63
	Median	34.736	61,56

Sonstige		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
2018			
CEE	Min	2.686	44,97
	Max	210.319	431,87
	Gewichteter Durchschnitt	65.771	122,55
	Median	44.222	135,42

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

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

Büro	West	CEE	Weitere Länder	Summe
Werte in TEUR				
Stand zum 1. Jänner 2018	805.370	1.387.449	32.384	2.225.203
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-57.318	0	-57.318
Währungsumrechnung	0	0	363	363
Zugänge	7.890	9.262	0	17.152
Abgänge	0	-8.345	0	-8.345
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-21.729	21.694	99	64
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	1.434	0	1.434
Umbuchungen	119.399	3.944	-437	122.906
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-16.500	0	0	-16.500
Stand zum 31. Dezember 2018	894.430	1.358.120	32.409	2.284.959
Stand zum 1. Jänner 2019	894.430	1.358.120	32.409	2.284.959
Veränderung Konsolidierungskreis	0	106.480	0	106.480
Währungsumrechnung	0	0	-95	-95
Zugänge	26.390	508.813	0	535.203
Abgänge	-29.169	-24.958	0	-54.127
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	112.412	37.790	-142	150.060
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-1.857	949	0	-908
Umbuchungen	177.552	-1.175	-162	176.215
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-77.755	0	-77.755
Stand zum 31. Dezember 2019	1.179.758	1.908.264	32.010	3.120.032

Einzelhandel	West	CEE	Weitere Länder	Summe
Werte in TEUR				
Stand zum 1. Jänner 2018	110.760	1.190.463	91.402	1.392.625
Währungsumrechnung	0	0	156	156
Zugänge	1.792	9.336	83.236	94.364
Abgänge	0	-4.142	0	-4.142
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	2.429	7.863	3.471	13.763
Umbuchungen	129	-2.473	19.824	17.480
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-4.146	0	-4.146
Stand zum 31. Dezember 2018	115.110	1.196.901	198.089	1.510.100
Stand zum 1. Jänner 2019	115.110	1.196.901	198.089	1.510.100
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-9.480	0	-9.480
Veränderung Konsolidierungskreis	0	11.089	0	11.089
Währungsumrechnung	0	0	548	548
Zugänge	21.979	48.488	74.280	144.747
Abgänge	0	-3.534	0	-3.534
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	10.990	26.352	5.258	42.600
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	473	0	473
Umbuchungen	394	23.337	8.026	31.757
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-245	0	-245
Stand zum 31. Dezember 2019	148.473	1.293.381	286.201	1.728.055

Sonstige		West	CEE	Weitere Länder	Summe
Werte in TEUR					
Stand zum 1. Jänner 2018	6.970	103.471		1.250	111.691
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	0		-659	-659
Währungsumrechnung	0	0		-9.809	-9.809
Zugänge	40	0		0	40
Abgänge	0	-33.554		0	-33.554
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	402	-2.592		1.094	-1.096
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-2.970		-642	-3.612
Umbuchungen	-72	0		0	-72
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	0		38.860	38.860
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-3.280		0	-3.280
Stand zum 31. Dezember 2018	7.340	61.075		30.094	98.509
Stand zum 1. Jänner 2019	7.340	61.075		30.094	98.509
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-3.980		0	-3.980
Währungsumrechnung	0	0		-2.816	-2.816
Zugänge	3.010	1.676		0	4.686
Abgänge	0	-2.487		0	-2.487
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-681	-537		-8	-1.226
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-17		0	-17
Umbuchungen	44.501	0		0	44.501
Stand zum 31. Dezember 2019	54.170	55.730		27.270	137.170

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

Werte in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Büro	1.179.758	894.430
Einzelhandel	148.473	115.110
Sonstige	54.170	7.340
Summe West	1.382.401	1.016.880
Büro	1.908.264	1.358.120
Einzelhandel	1.293.381	1.196.901
Sonstige	55.730	61.075
Summe CEE	3.257.375	2.616.096
Büro	32.010	32.409
Einzelhandel	286.201	198.089
Sonstige	27.270	30.094
Summe Weitere Länder	345.481	260.592
Summe (Konzernbilanzwert)	4.985.257	3.893.568

Sensitivitätsanalyse des Neubewertungsergebnisses

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

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

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

¹ Kapitalisierungszinssatz

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

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

Wenn sich beispielsweise die Leerstandsrate um 2,5 Prozentpunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert um 4,0%.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2018 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2018					
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Mieterlöse
	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	3,9%	7,0%	10,1%	13,3%	16,4%
Δ -25 Basispunkte	-1,1%	1,8%	4,8%	7,8%	10,8%
Δ 0 Basispunkte	-5,7%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,7%
Δ +25 Basispunkte	-9,8%	-7,1%	-4,4%	-1,7%	1,1%
Δ +50 Basispunkte	-13,6%	-11,0%	-8,4%	-5,8%	-3,2%

¹ Kapitalisierungszinssatz

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2018					
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Mieterlöse
	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-3,7%	-0,8%	2,0%	4,8%	7,7%
Δ -2,5%-Punkte	-4,4%	-1,5%	1,2%	4,1%	6,9%
Δ 0,0%-Punkte	-5,7%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,7%
Δ +2,5%-Punkte	-7,4%	-4,8%	-2,0%	0,9%	3,7%
Δ +5,0%-Punkte	-9,3%	-6,6%	-4,0%	-1,1%	1,7%

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Einzelobjekte des Bestandsimmobilienportfolios, wobei die gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2019 betrug EUR 4.985,3 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 3.893,6 Mio.), der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte zum 31. Dezember 2019 betrug EUR 3.048,9 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 2.170,7 Mio.) bzw. 61,2% (31. Dezember 2018: 55,8%) des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Einzelobjekten des Bestandsimmobilienportfolios bewegte sich der Kapitalisierungszinssatz der vom Gutachter bei der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2019 verwendet wurde, in einer Spanne zwischen 3,1% und 8,5% (31. Dezember 2018: 3,7% und 8,5%). Am höchsten waren im Geschäftsjahr 2019 dabei die Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,5% und 8,5%; am niedrigsten waren jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,1% und 4,8%. Im vorangegangenen Geschäftsjahr waren die höchsten

Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,5% und 8,5%; am niedrigsten waren jene in Deutschland mit einer Spanne zwischen 3,7% und 4,8%.

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

4.1.4 Konzentrationsrisiko

Unter Konzentrationsrisiko wird die Häufung von gleich gelagerten Risiken verstanden, die dem Grundsatz der Risikostreuung widerspricht. Solche Risiken reduziert die IMMOFINANZ bewusst, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation ihres Portfolios achtet. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch die Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund, sodass der Ausfall eines Mieters keine erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen haben kann. Die IMMOFINANZ verfügt über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmieterlösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2,0% (siehe auch 3.5).

4.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

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

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

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

Werte in TEUR	2019	2018
Anfangsbestand	397.540	404.064
Währungsänderungen	16	32
Zugänge	103.099	128.618
Abgänge	-6.166	-916
Neubewertung	2.706	17.388
Umbuchungen	-236.271	-134.146
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-61.485	-17.500
Endbestand	199.439	397.540

Die Zugänge betreffen vor allem die deutschen Projektentwicklungen myhive Medienhafen in Düsseldorf sowie Investitionen am Standort Wienerberg und Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR 33,1 Mio. (2018: EUR 47,8 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i.H.v. EUR -269,3 Mio. (2018: EUR -182,5 Mio.).

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft ausschließlich Immobilien der Klasse Büroimmobilien, davon vier Immobilien in Warschau und eine Immobilie in Brasov.

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird in der Regel nach der Residualwertmethode bewertet. Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien nach der Hardcore-and-Top-Slice-Methode bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die Bewertung nach der Residualwertmethode. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten, am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle noch offenen Projektentwicklungs-kosten 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 Nettomietelerlöse aus dem Projekt, der Kapitalisierungszinssatz – beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung – und die noch offenen Projektentwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ liegen die Kapitalisierungszinssätze zwischen 3,3% und 7,8% (2018: 3,6% und 11,2%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 10,0% und 20,3% (2018: 5,6% und 13,5%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 15,1 Mio. und EUR 160,3 Mio. (2018: EUR 0,8 Mio. und EUR 197,4 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 7,9 Mio. und EUR 60,9 Mio. (2018: EUR 0,3 Mio. und EUR 53,0 Mio.).

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

In den Zugängen des in Bau befindlichen Immobilienvermögens sind Zugänge von Nutzungsrechten (right-of-use-assets) aus der Erstanwendung des IFRS 16 i.H.v. EUR 12,2 Mio. enthalten. Zum 31. Dezember 2019 befanden sich innerhalb des in Bau befindlichen Immobilienvermögens keine Nutzungsrechte. Im Zuge der Erstanwendung des IFRS 16 wurde kein in Bau befindliches Immobilienvermögen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert. Zum 31. Dezember 2019 betrugen die in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliederten Nutzungsrechte EUR 13,7 Mio. (siehe Kapitel 4.9). Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe Kapitel 1.4.

4.3 Sonstige Sachanlagen

Im sonstigen Sachanlagevermögen befanden sich zum 31. Dezember 2019 IFRS 16 Nutzungsrechte i.H.v. EUR 1,9 Mio.

4.4 Immaterielle Vermögenswerte

4.4.1 Zusammensetzung immaterieller Vermögenswerte

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

Werte in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Firmenwerte	24.184	24.507
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	435	419
Summe	24.619	24.926

4.4.2 Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2019	2018
Anfangsbestand der Anschaffungskosten	1.053.062	1.101.638
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-32.957	-48.647
Währungsänderungen	-8	71
Endbestand der Anschaffungskosten	1.020.097	1.053.062
Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen	-1.028.555	-1.076.790
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	32.957	48.312
Währungsänderungen	8	-77
Wertminderungen im fortgeföhrten Geschäftsbereich	-323	0
Endbestand der kumulierten Abschreibungen	-995.913	-1.028.555
Buchwert zum Bilanzstichtag	24.184	24.507

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

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

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

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 Vermarktsungsleistungen der beauftragten Immobilienmakler und aus Rechtsberatungsleistungen.

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

Segment		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Polen	Min	21.264	16,02	14,04	6,75	0,00
	Max	21.264	16,02	14,04	6,75	0,00
	Gewichteter Durchschnitt	21.264	16,02	14,04	6,75	0,00
	Median	21.264	16,02	14,04	6,75	0,00
Tschechien	Min	4.250	7,84	8,11	5,75	0,00
	Max	31.154	14,85	11,75	7,25	6,25
	Gewichteter Durchschnitt	9.722	10,27	10,13	6,97	1,49
	Median	5.863	9,46	10,06	7,25	0,00
Slowakei	Min	4.433	8,56	9,93	7,50	0,00
	Max	6.809	9,68	11,55	9,25	15,58
	Gewichteter Durchschnitt	5.869	9,12	10,61	8,08	5,19
	Median	6.366	9,11	10,34	7,50	0,00
Ungarn	Min	7.210	9,92	10,48	6,50	0,00
	Max	38.669	15,23	13,80	7,75	15,41
	Gewichteter Durchschnitt	22.459	12,53	11,78	7,19	5,74
	Median	21.978	12,49	11,42	7,25	3,78
Rumänien	Min	16.667	8,85	7,36	7,50	0,59
	Max	62.603	20,07	18,52	8,60	10,04
	Gewichteter Durchschnitt	30.928	15,17	13,65	7,92	5,51
	Median	21.167	15,81	14,77	7,75	4,66
Weitere Länder	Min	4.980	7,27	8,33	7,50	0,00
	Max	15.995	11,93	9,35	7,75	9,38
	Gewichteter Durchschnitt	11.102	9,36	8,93	7,65	3,46
	Median	12.332	8,89	9,12	7,70	0,99

Für die firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der fortgeführten Geschäftsbereiche ergaben die Wertminderungstests im Geschäftsjahr 2019 einen Wertminderungsbedarf i.H.v. EUR 0,3 Mio.

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

4.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

4.5.1 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Am 18. Jänner 2019 hat die IMMOFINANZ die restlichen 50% der Anteile am bisherigen Gemeinschaftsunternehmen NP Investments a.s. um EUR 9,6 Mio. erworben. Damit wird die NP Investments a.s. zum vollkonsolidierten Tochterunternehmen. In den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen ist daher das Übergangskonsolidierungsergebnis i.H.v. TEUR -422 enthalten, davon entfallen TEUR 509 auf das Recycling von sonstigen Ergebnissen aus Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung.

Im Berichtszeitraum wurde die CPB DELTA Anlagen Leasing GmbH aufgrund des Ausscheidens des stillen Gesellschafters vom Gemeinschaftsunternehmen zum vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Daraus resultiert ein Übergangskonsolidierungsergebnis i.H.v. TEUR 55, das in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen enthalten ist. Infolge des Verkaufs der Adama Ukraine Ltd. sind die Anteile an der Sadira Ltd. und der Alpha Arcadia LLC abgegangen. Daraus ergibt sich ein Endkonsolidierungsergebnis i.H.v. TEUR 423 aus dem Recycling von sonstigen Ergebnissen aus Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung.

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

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

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

	Summe
	31.12.2019
Werte in TEUR	
Langfristiges Vermögen	2.175
Davon Immobilienvermögen	1.690
Kurzfristiges Vermögen	65
Davon liquide Mittel	14
Langfristige Verbindlichkeiten	6.524
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.600
Eigenkapital	-5.884
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	-4.412
Sonstige Anpassungen	4.412
Buchwert zum 31. Dezember 2019	0
Veränderung der nicht erfassten Verluste	8
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2019	0
	2019
Periodenergebnis	-322
Davon Zinsaufwand	-291
Davon Ertragsteuern	-9
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-322
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	-102
Sonstige Anpassungen	18
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-84
Sonstiges Ergebnis	-63
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-63
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	2
Sonstige Anpassungen	100
Gesamtperiodenergebnis	-385
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-385
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	-244
Sonstige Anpassungen	244
Erhaltene Dividende	0

	NP Investments a.s.	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Langfristiges Vermögen	110.700	2.196	112.896
Davon Immobilienvermögen	106.480	1.690	108.170
Kurzfristiges Vermögen	2.948	104	3.052
Davon liquide Mittel	1.517	50	1.567
Langfristige Verbindlichkeiten	103.357	8.658	112.015
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	64.521	0	64.521
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.870	2.937	7.807
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.853	0	1.853
Eigenkapital	5.421	-9.295	-3.874
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	2.710	-6.435	-3.725
Sonstige Anpassungen	0	6.435	6.435
Buchwert zum 31. Dezember 2018	2.710	0	2.710
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	16	16
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2018	0	-32	-32
	2018	2018	2018
Mieterlöse	3.967	0	3.967
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	536	0	536
Umsatzerlöse	4.502	0	4.502
Periodenergebnis	10.427	-408	10.019
Davon Zinserträge	182	-33	149
Davon Zinsaufwand	-3.848	-272	-4.120
Davon Ertragsteuern	-3.062	162	-2.900
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	10.427	-408	10.019
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	2.739	64	2.803
Sonstige Anpassungen	2.475	-348	2.127
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.214	-284	4.930
Sonstiges Ergebnis	-57	-198	-255
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-57	-198	-255
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-29	-128	-157
Sonstige Anpassungen	0	-128	-128
Gesamtperiodenergebnis	10.370	-606	9.764
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	10.370	-606	9.764
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	5.185	-411	4.774
Sonstige Anpassungen	-2.475	348	-2.127
Erhaltene Dividende	0	0	0

4.5.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum 31. Dezember 2019 war die S IMMO AG (kurz: S IMMO) das bedeutendste assoziierte Unternehmen der IMMOFINANZ. Die Aktien der S IMMO notieren an der Wiener Börse. Der Aktienkurs zum 31. Dezember 2019 betrug EUR 22,30. Die IMMOFINANZ hält an der S IMMO einen Kapitalanteil von 29,14%, welcher aufgrund der aktuellen Satzungsbestimmungen der Emittentin 15% der Stimmrechte entspricht. Dieses Aktienpaket vermittelt der IMMOFINANZ einen maßgeblichen Einfluss über die S IMMO. Die Bilanzierung der Beteiligung erfolgt daher nach der Equity-Methode.

Gemäß IAS 28.40 hat ein Unternehmen nach Anwendung der Equity-Methode, einschließlich der Berücksichtigung von Verlusten des assoziierten Unternehmens, zu bestimmen, ob objektive Hinweise auf eine signifikante oder anhaltende Wertminderung der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen vorliegen. Im Rahmen dieser Werthaltigkeitsprüfung wird der erzielbare Betrag des Aktienpakets auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt.

In Ermangelung von beizulegenden Zeitwerten der Stufe 1 für die Bilanzierungseinheit (unit of account) eines Aktienpakets, welches einen vergleichbaren Kapitalanteil repräsentiert, war eine Ermessensentscheidung hinsichtlich des Bewertungsverfahrens zu treffen. Die IFRS enthalten für derartige Bewertungsobjekte keine expliziten Regeln zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13. Das Management der IMMOFINANZ hat sich entschieden, die Bewertung möglichst „marktnah“ durchzuführen. Die Basis bildet dabei der an der Wiener Börse zum jeweiligen Stichtag gebildete Börsenkurs zuzüglich eines Paketzuschlags. Die Berücksichtigung von Zuschlägen gemäß IFRS 13 ist dann zulässig, wenn sie die ökonomischen Charakteristika des Bewertungsobjekts reflektieren, hypothetische Erwerber diese Zuschläge bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen würden und die Berücksichtigung von Zuschlägen der Bilanzierungseinheit – dies ist hier die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der S IMMO – nicht widerspricht. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (unter Berücksichtigung der bestehenden Stimmrechtsbeschränkung) ein entsprechender Zuschlag für die Größe des Kapitalanteils i.H.v. insgesamt 11,1% (EUR 2,48 je Aktie bzw. EUR 48,3 Mio.) auf den Börsenkurs berücksichtigt. Der Zuschlag wurde aus Vergleichstransaktionen (Anteilserwerbe an europäischen Unternehmen in den Jahren 2010 bis 2019) auf der Basis von Kapitalmarktdaten ermittelt. Da der beizulegende Zeitwert letzten Endes aus beobachtbaren und nicht beobachtbaren Daten abgeleitet wird, ist dieser gemäß IFRS 13 in die Stufe 3 einzurordnen.

Der so ermittelte erzielbare Betrag – er entspricht dem beizulegenden Zeitwert i.H.v. EUR 483,1 Mio. (EUR 24,80 je Aktie) abzüglich 1,75%iger Veräußerungskosten – betrug zum 31. Dezember 2019 EUR 474,7 Mio.

Infolge des gestiegenen Börsenkurses zum 31. Dezember 2019 lagen objektive Hinweise auf eine Wertaufholung des 2018 erfassten Wertminderungsaufwandes i.H.v. EUR 25,1 Mio. der Beteiligung an der S IMMO vor. Aus diesem Grund wurde der Buchwert der Beteiligung um EUR 14,4 Mio. auf den erzielbaren Betrag i.H.v. EUR 474,7 Mio. aufgewertet.

Am 11. Dezember 2019 wurden die verbleibenden 70% der Anteile an FMZ Lublin Sp. z o.o. um EUR 1,00 erworben sowie die Anteile an FMZ Sosnowiec Sp. z o.o. um EUR 1,00 veräußert. Daraus resultiert die Übergangskonsolidierung von FMZ Lublin Sp. z o.o. zum vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Der Ergebniseffekt aus beiden Transaktionen beträgt in Summe EUR -1,7 Mio.

Aus der Veräußerung der Beteiligung an der Mill Holding Kft. resultiert ein Endkonsolidierungsergebnis i.H.v. TEUR 124, davon entfallen TEUR 128 auf das Recycling von sonstigen Ergebnissen aus Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für die assoziierten Unternehmen inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ dar. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Eigenkapitals auf den Beteiligungsbuchwert der IMMOFINANZ beziehen sich im Wesentlichen auf die Abdeckung negativer Bilanzansätze durch eine Kürzung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zu zählen sind. Was die Beteiligung an der S IMMO betrifft, so beziehen sich die sonstigen Anpassungen auf die Wertminderungen sowie auf fortgeschriebene Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs bei der Kaufpreisallokation aufgedeckt wurden. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Periodenergebnisses auf den Ergebnisan teil der

IMMOFINANZ beziehen sich auf Wertminderungen oder -aufholungen der Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der S IMMO ist darüber hinaus die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs aufgedeckt wurden, i.H.v. EUR 0,6 Mio. (2018: EUR 0,1 Mio.) enthalten. Im Segmentbericht wird dies im Segment Österreich gezeigt.

Werte in TEUR	S IMMO	Sonstige	Summe
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Langfristiges Vermögen	2.937.229	1.052	2.938.281
Davon Immobilienvermögen	2.334.540	0	2.334.540
Kurzfristiges Vermögen	200.459	7.953	208.412
Langfristige Verbindlichkeiten	1.603.971	18	1.603.989
Kurzfristige Verbindlichkeiten	188.632	3.357	191.989
Eigenkapital	1.345.085	5.630	1.350.715
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2.910	481	3.391
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	1.342.175	5.149	1.347.324
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	391.110	2.523	393.633
Sonstige Anpassungen	83.540	1.018	84.558
Buchwert zum 31. Dezember 2019	474.650	3.541	478.191
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	2.350	2.350
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2019	0	0	0
	2019	2019	2019
Mieterlöse	119.373	-120	119.253
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	91.055	25.652	116.707
Umsatzerlöse	210.427	25.534	235.961
Periodenergebnis	213.307	2.660	215.967
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	533	0	533
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	212.774	2.660	215.434
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	62.002	1.894	63.896
Sonstige Anpassungen	14.905	1.158	16.063
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	76.907	3.052	79.959
Sonstiges Ergebnis	66.888	0	66.888
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	66.888	0	66.888
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	19.491	0	19.491
Gesamtperiodenergebnis	280.195	2.661	282.856
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	533	0	533
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	279.662	2.661	282.323
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	96.398	3.052	99.450
Erhaltene Dividende	13.650	2.569	16.219

	CA Immo Gruppe ¹	S IMMO ²	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Langfristiges Vermögen	0	2.572.604	24.863	2.597.467
Davon Immobilienvermögen	0	2.081.046	22.420	2.103.466
Kurzfristiges Vermögen	0	147.530	8.847	156.377
Langfristige Verbindlichkeiten	0	1.361.792	36.564	1.398.356
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	246.769	8.256	255.025
Eigenkapital	0	1.111.573	-11.110	1.100.463
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	0	1.108.853	-11.427	1.097.426
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	0	323.120	-4.319	318.801
Sonstige Anpassungen	0	68.782	7.378	76.160
Buchwert zum 31. Dezember 2018	0	391.902	3.059	394.961
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	0	60	60
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2018	0	0	-2.350	-2.350
	2018	2018	2018	2018
Mieterlöse	93.761	27.781	763	122.305
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	29.346	25.087	28.740	83.173
Umsatzerlöse	123.107	52.867	29.504	205.478
Periodenergebnis	89.579	124.444	4.114	218.137
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2	395	0	397
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	89.577	124.049	4.114	217.740
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	23.437	36.148	1.952	61.537
Sonstige Anpassungen	596	-24.993	1	-24.396
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	24.033	11.155	1.953	37.141
Sonstiges Ergebnis	-9.091	-34.046	0	-43.137
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-9.091	-34.046	0	-43.137
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-2.510	-9.921	0	-12.431
Gesamtperiodenergebnis	80.488	90.399	4.113	175.000
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2	395	0	397
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	80.486	90.004	4.113	174.603
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	21.523	11.155	1.953	34.631
Erhaltene Dividende	20.552	0	3.520	24.072

¹ Die für die CA Immo Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernabschluss der CA Immo Gruppe zum 31. Dezember 2018. Die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung umfassen den Zeitraum vom 1. Jänner 2018 bis zum 27. September 2018.

² Die für die S Immo Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernabschluss der S Immo Gruppe zum 31. Dezember 2018. Die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung umfassen den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

4.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Forderungen werden in der IMMOFINANZ zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Nichtfinanzielle Forderungen, wie beispielsweise Rückerstattungsansprüche aus Vorsteuerguthaben gegen Verwaltungsbehörden, werden ebenfalls zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen.

Werte in TEUR	31.12.2019	Davon			31.12.2018	Davon			Davon
		Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre	
Mietforderungen	24.284	24.284	0	0	22.823	22.823	0	0	0
Übrige	31.943	31.943	0	0	33.709	33.709	0	0	0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56.227	56.227	0	0	56.532	56.532	0	0	
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	4.550	4.269	0	281	
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.757	747	1.001	9	29.604	717	28.837	50	
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity- Methode bilanzierten Beteiligungen	1.757	747	1.001	9	34.154	4.986	28.837	331	
Liquide Mittel gesperrt	42.863	2.583	37.784	2.496	129.054	100.041	28.979	34	
Finanzierungen	8.746	91	202	8.453	14.424	3.561	921	9.942	
Hausverwaltung	2.863	2.557	277	29	2.033	1.944	53	36	
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	2.951	2.951	0	0	3.130	3.130	0	0	
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	14.597	2.914	11.683	0	14.605	1.167	13.438	0	
Übrige	9.816	6.354	3.189	273	13.871	8.257	5.383	231	
Summe sonstige finanzielle Forderungen	81.836	17.450	53.135	11.251	177.117	118.100	48.774	10.243	
Finanzamt	29.005	29.005	0	0	34.949	34.949	0	0	
Sonstige vertragliche Vermögenswerte	1.001	1.001	0	0	2.876	2.876	0	0	
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	30.006	30.006	0	0	37.825	37.825	0	0	
Summe	169.826	104.430	54.136	11.260	305.628	217.443	77.611	10.574	

Der Posten „Liquide Mittel gesperrt“ umfasst im Wesentlichen an Banken verpfändete erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen und verpfändete Banksalden zur Besicherung von Immobilienfinanzierungen. Die niedrigeren gesperrten liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahr sind vor allem auf den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen zurückzuführen. Weiters war zum 31. Dezember 2018 ein Betrag i.H.v. EUR 29,0 Mio. für die Rückführung des Kredites aufgrund des Verkaufs des Objekts Bauteil H in Wien in den gesperrten liquiden Mitteln enthalten.

Die offenen Kaufpreisforderungen aus Anteilsverkäufen beinhalten im Wesentlichen die bis 2022 gestundete Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau (siehe 2.4), die zum 31. Dezember 2019 mit dem Barwert i.H.v. EUR 11,7 Mio. angesetzt ist. Weiters ist hier noch eine Kaufpreisforderung aus dem Verkauf der REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH i.H.v. EUR 1,7 Mio. enthalten.

Die sonstigen vertraglichen Vermögenswerte i.H.v. EUR 1,0 Mio. resultieren aus dem seit 1. Jänner 2018 erstmals anzuwendenden IFRS 15.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering, da die Bonität laufend überprüft wird und darüber hinaus bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell eine bis fünf Monatsmieten als Kaution zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe beizubringen sind. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, werden sie in aller Regel einzeln wertberichtigt. Folglich wurden alle uneinbringlichen Forderungen abgeschrieben und alle zweifelhaften Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen sind im Ergebnis aus Asset Management erfasst und werden nicht in einem eigenen Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt, wie in IAS 1.82 gefordert, da die Beträge nicht als wesentlich erachtet werden.

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden im Geschäftsjahr 2019 neben den Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch Wertberichtigungen (bzw. Wertaufholungen) auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sowie sonstige Forderungen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen entsprechend ihrer voraussichtlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Wertberichtigungen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen i.H.v. EUR -2,4 Mio. (2018: EUR -1,9 Mio.) erfasst. Für detailliertere Angaben zur Veränderung der Wertminderung sowie zum Ausfallrisiko siehe Kapitel 7.2.2.

4.7 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Immobilienfondsanteile, Derivate und sonstige Wertpapiere und setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Sonstige Wertpapiere	6.552	6.445
Immobilienfondsanteile	3.811	5.025
Derivative Finanzinstrumente	86	499
Summe	10.449	11.969

Die sonstigen Wertpapiere enthalten Unternehmensbeteiligungen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind.

Die Immobilienfondsanteile werden ebenfalls erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivativgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Derivate werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Hedge Accounting im Sinne von IFRS 9 wird bei vollkonsolidierten Unternehmen der IMMOFINANZ nicht angewendet.

Zur Entwicklung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte siehe 7.

4.8 Latente Steuererstattungsansprüche und -schulden

Die latenten Steuererstattungsansprüche (aktive latente Steuern) und latenten Steuerschulden (passive latente Steuern) zum 31. Dezember 2019 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss der IMMOFINANZ und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	711	327.986	542	284.044
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	15.356	24.654	16.139	18.166
Summe	16.067	352.640	16.681	302.210
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	7.342	7.121	6.356	6.876
Finanzverbindlichkeiten	1.137	8.678	1.403	6.727
Summe	8.479	15.799	7.759	13.603
Steuerliche Verlustvorträge	244.091	0	636.356	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	172.492	0	625.016
Aktive/passive latente Steuern	268.637	540.931	660.796	940.829
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-265.645	-265.645	-602.099	-602.099
Saldierte aktive und passive latente Steuern	2.992	275.286	58.697	338.730

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 gesteuert werden kann und in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund wurden für temporäre Differenzen i.H.v. EUR 1.255,7 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 1.418,9 Mio.) keine latenten Steuerschulden erfasst.

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

Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähigen temporären Siebentelabschreibungen im Speziellen liegen Erwartungen des Managements der IMMOFINANZ in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Gewinne zugrunde. Verlusthistorien, Verlustvortragsgrenzen, die Zugehörigkeit zu einer Steuergruppe sowie der in manchen Ländern mögliche Verfall steuerlicher Verlustvorträge werden dabei berücksichtigt. Die Bilanzierungsentscheidung über den Ansatz bzw. die Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern beruht zum einen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem fünfjährigen Planungszeitraum und zum anderen auf Annahmen über den Realisierungszeitpunkt latenter Steuerschulden sowie

über verfügbare Steuergestaltungsmöglichkeiten zur Verwertung noch nicht genutzter steuerlicher Verluste im In- und Ausland. Aufgrund der Auswirkungen eines VwGH-Erkenntnisses im Jahr 2019 betreffend die steuerlichen Folgen von Liquidationen sind im Vergleich zum Vorjahr sowohl die passiven als auch die entsprechenden aktiven Latenzen aus Differenzen der Schuldenkonsolidierung gegenüber bestimmten österreichischen Gruppenmitgliedern nicht mehr anzusetzen.

Die Realisierung aktiver latenter Steuern von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder in der Vorperiode Verluste erlitten haben, i.H.v. EUR 1,1 Mio. (2018: EUR 2,4 Mio.) hängt von zukünftig zu versteuernden Gewinnen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuern der temporärer Differenzen sind.

Für Verlustvorträge i.H.v. EUR 3.351,3 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 1.699,4 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Davon wird in Höhe eines Betrags von EUR 1.124,1 Mio. die Veranlagungsentscheidung über eine potenzielle Verlustverwertung im laufenden Ergebnis 2019 der österreichischen Steuergruppe erst im Rahmen der Steuererklärungserstellung getroffen. Die Verlustvorträge sind teilweise unbeschränkt vortragsfähig, teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre. Etwaige Verlustvortragsgrenzen wurden ebenfalls berücksichtigt. Für abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen i.H.v. EUR 342,4 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 485,6 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt auf Basis jener Ertragsteuersätze, die erwartungsgemäß zu dem Zeitpunkt gelten werden, zu dem sich die temporären Differenzen voraussichtlich wieder ausgleichen werden. Der Steuersatz der IMMOFINANZ AG sowie sämtlicher österreichischer Konzerngesellschaften beträgt 25%. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern der IMMOFINANZ blieben gegenüber dem Vorjahr – ausgenommen von Polen – unverändert und stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2019	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2018
Deutschland ¹	15,83%-32,45%	15,83%-32,45%
Österreich	25,00%	25,00%
Polen ²	9,00%/19,00%	15,00%/19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Russland ³	20,00%	20,00%
Slowakei	21,00%	21,00%
Tschechien	19,00%	19,00%
Ungarn	9,00%	9,00%
Weitere Länder	10,00%-24,94%	10,00%-35,00%

¹ Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Gewerbesteuerpflicht und vom Sitz des Unternehmens).

² Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Größe des Unternehmens).

³ aufgegebener Geschäftsbereich

4.9 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechend dokumentierten Veräußerungsabsicht des Managements innerhalb von zwölf Monaten sehr wahrscheinlich ist. Bei der IMMOFINANZ liegt eine dokumentierte Veräußerungsabsicht des Managements nur dann vor, wenn es hierzu einen Vorstandsbeschluss sowie auch einen Aufsichtsratsbeschluss gibt, falls der Verkauf ein zustimmungspflichtiges Geschäft ist.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 sind allerdings u.a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und

aktive latente Steuern ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung. Sofern in Veräußerungsgruppen ein etwaiger 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 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2018
Immobilienvermögen	88.446	30.916
In Bau befindliches Immobilienvermögen	61.485	20.766
Immobilienvorräte	0	5.026
Latente Steuererstattungsansprüche	27	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	684	202
Liquide Mittel	3.980	252
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	154.622	57.162
 Reklassifizierbare Rücklagen	 -904	 682
 Finanzverbindlichkeiten	 45.365	 0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.185	366
Rückstellungen	335	14
Latente Steuerschulden	770	1.181
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	48.655	1.561

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 in dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen i.H.v. EUR 4,3 Mio. und im in Bau befindlichen Immobilienvermögen i.H.v. EUR 13,7 Mio. Die zur Veräußerung gehaltenen Finanzverbindlichkeiten enthalten Leasingverbindlichkeiten i.H.v. EUR 17,9 Mio.

Von den zum 31. Dezember 2018 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt eine Einzelhandelsimmobilie, fünf Büroimmobilien und vier Immobilien der Assetklasse Sonstige veräußert.

Im Kernland Deutschland sind im Geschäftsjahr die noch verbliebenen Objekte veräußert worden und es befinden sich momentan keine als zur Veräußerung gehalten im Bestand. Im Geschäftsjahr 2019 waren (währungsbereinigte) Neubewertungen von Bestandsimmobilien und Neubewertungen von Immobilienvorräten i.H.v. insgesamt EUR -1,3 Mio. zu erfassen.

Weiterhin als zur Veräußerung eingestuft befinden sich eine Büroimmobilie des EMPARK Mokotów Business Parks in Polen sowie zwei österreichische Einzelhandelsimmobilien. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden im Geschäftsjahr 2019 vier Büroimmobilien in Polen, die im Zuge eines Share Deals veräußert werden sollen, mehrere Büroimmobilien, die Teil des EMPARK Mokotów Business Parks in Polen sind, sowie eine Einzelhandelsimmobilie in Rumänien. Für die noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Verkaufsabsicht festgehalten.

Sämtliche Verkäufe bzw. Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse zur Devestition sind der Portfolio-bereinigung zur strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ geschuldet.

4.10 Immobilenvorräte

Die von der IMMOFINANZ zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln. Dabei handelt es sich in aller Regel um Wohnimmobilien.

Vorräte an Wohnimmobilien werden mit einem gleitenden Durchschnittspreisverfahren bewertet. Die Abgänge werden auf der Basis von m² ermittelt und nach Erfassung der Zugänge mit dem Durchschnittspreis eines jeden Quartals bewertet. Für den Fall, dass bei Übergabe einer Wohnimmobilie noch Fertigstellungsleistungen vorzunehmen sind, wird für die offenen Baukosten durch eine Rückstellungsbildung vorgesorgt. Diese erhöht die Herstellungskosten der verkauften Immobilenvorräte 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 Baukosten-überschreitungen (trotz vorhergehender verlustfreier Bewertung) zu negativen Margen beim Verkauf der Immobilenvorräte führen.

Werte in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten	520	46.753
Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten	348	179
Summe	868	46.932

2019 wurden per saldo Wertminderungen und Wertzuschreibungen von Immobilenvorräten i.H.v. EUR -1,2 Mio. (2018: EUR -11,9 Mio.) vorgenommen. Diese sind insbesondere durch Bau-, Mängelbehebungs- und Projektabwicklungskosten aus der Devestitionsentscheidung in Bezug auf das Gerling Quartier bedingt.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilenvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands. Erfolgt eine Konzernfinanzierung, so werden durchschnittliche Fremdkapitalkosten aktiviert. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten für den fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereich der IMMOFINANZ gemäß IAS 23 betragen im Geschäftsjahr 2019 1,91% (2018: 2,14%). Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Bauzinsenaktivierungen auf in Entwicklung befindliche Immobilenvorräte i.H.v. EUR 0,4 Mio. (2018: EUR 1,6 Mio.).

4.11 Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwedende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Diese werden zu tagesaktuellen Werten am Bilanzstichtag angesetzt.

Zum 31. Dezember 2019 waren liquide Mittel i.H.v. EUR 341,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 631,8 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus wurden in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (liquide Mittel gesperrt, siehe 4.6).

4.12 Eigenkapital

Das Grundkapital betrug zum 31. Dezember 2019 insgesamt EUR 112,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 112,1 Mio.) und ist in 112.085.269 (31. Dezember 2018: 112.085.269) auf Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien zerlegt, die einem Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 entsprechen. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt.

Die Aktienanzahl entwickelte sich wie folgt:

Stück	2019	2018
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	112.085.269	1.116.173.778
Begebung von Aktien (zur Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018 und der Wandelanleihe 2007-2017)	0	4.678.921
Aktienzusammenlegung (Reverse Stock Split)	0	-1.008.767.430
Stand am Ende des Geschäftsjahres	112.085.269	112.085.269

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ haben am 2. Juli 2018 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 (erneuert durch den Ermächtigungsbeschluss der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019) gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2018/19) durchzuführen. Die Ermächtigung lautet auf bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft. Das Rückkaufprogramm 2018/19 wurde am 16. Juli 2018 gestartet und am 13. August 2019, mit Erreichen des maximalen Rückkaufvolumens von 9.708.526 Stück Aktien bzw. 8,66% des derzeitigen Grundkapitals abgeschlossen. Der Rückkauf erfolgte über die Börse zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von EUR 22,54 je Aktie. Im Jahr 2019 wurden aus diesem Programm 6,3 Mio. Stück IMMOFINANZ-Aktien zu einem Kaufpreis i.H.v. EUR 144,0 Mio. rückeworben.

Zum 31. Dezember 2019 betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 11.208.526 Stück (31. Dezember 2018: 4.942.001 Stück). Davon entfallen 1.500.000 Stück Aktien auf ein früheres Aktienrückkaufprogramm, welches am 15. Juni 2018 endete.

Die Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 hat den Vorstand bis zum 19. Juni 2023 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 50.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Diese Ermächtigung wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang weiter.

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern der IMMOFINANZ AG bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen. Alle Aktien lauten auf Inhaber, berechtigen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts, wobei jede Aktie eine Stimme gewährt.

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 wurde eine Dividendausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 i.H.v. EUR 0,85 je Aktie beschlossen. Am 28. Mai 2019 wurden insgesamt EUR 88,1 Mio. an konzernexterne Aktionäre ausgeschüttet.

Das sonstige Ergebnis ist i.H.v. EUR 16,7 Mio. (2018: EUR -50,5 Mio.) den Gesellschaftern der IMMOFINANZ und i.H.v. EUR -0,8 Mio. (2018: EUR -3,4 Mio.) den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen. Das auf die Gesellschafter der IMMOFINANZ entfallende sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der erfolgsneutralen Bewertungsrücklage i.H.v. EUR 21,7 Mio. (2018: EUR -10,4 Mio.), die ausschließlich aus den at Equity bilanzierten Anteilen der S IMMO stammt. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis resultiert zur Gänze aus Differenzen aus der Währungsumrechnung.

4.13 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Zum 31. Dezember 2019 waren Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 297,2 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 297,2 Mio.) aushaftend. Die Grundschuld der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Werte in TEUR	31.12.2019	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr		Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren		31.12.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr		Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren		Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
		Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		
Wandelanleihe 2017–2024	285.807	4.463	281.344	0	284.638	5.944	278.694	0			
Summe	285.807	4.463	281.344	0	284.638	5.944	278.694	0			

Wandelanleihe 2017–2024

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine mit vorerst 2,0% verzinsten Wandelanleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis zum 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Der Kupon reduzierte sich gemäß den Anleihebedingungen um 50 Basispunkte ab der Zinszahlungsperiode mit Beginn 24. Jänner 2019 auf 1,5%, da die IMMOFINANZ im ersten Quartal 2019 ein Investment-Grade-Rating von S&P Global Ratings erhielt. Weiters ist die Wandelanleihe 2017–2024 mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet, welche derzeit auch ihre Fristigkeit bestimmt.

Aufgrund der in der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2018 i.H.v. EUR 0,85 pro Aktie (siehe 4.12) wurde der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017–2024 auf EUR 21,3772 je Aktie angepasst. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden.

4.14 Finanzverbindlichkeiten

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

Werte in TEUR	31.12.2019	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr		Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren		31.12.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr		Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren		Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
		Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.008.731	255.970	1.170.116	582.645	2.140.731	338.168	1.686.550	0			116.013
Davon besichert	2.008.618	255.857	1.170.116	582.645	2.140.625	338.062	1.686.550	0			116.013
Davon nicht besichert	113	113	0	0	106	106	0	0			0
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	506.161	13.086	493.075	0	0	0	0	0			0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	65.489	3.641	11.022	50.826	153	153	0	0			0
Summe	2.580.381	272.697	1.674.213	633.471	2.140.884	338.321	1.686.550	0			116.013

Die IMMOFINANZ AG hat am 21. Jänner 2019 eine unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 500 Mio. begeben. Die Laufzeit beträgt vier Jahre und die Anleihe wird mit 2,625% p.a. fix verzinst.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2019 enthalten Leasingverbindlichkeiten i.H.v. EUR 3,6 Mio. (Restlaufzeit unter einem Jahr), EUR 11,0 Mio. (Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren) sowie EUR 50,8 Mio. (Restlaufzeit über 5 Jahre). Zum Stichtag wurden Leasingverbindlichkeiten i.H.v. EUR 17,9 Mio. in zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten umgegliedert (siehe Kapitel 4.9). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 2019 EUR 4,6 Mio. Für Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe Kapitel 1.4.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2019		Verzinsung		Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
		Währung	fix/variabel		Begebungs-währung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	2,13%	88.648	88.648		
	EUR	variabel	1,29%	1.932.614	1.932.614		
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						2.021.262	2.008.731
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	2,63%	500.000	500.000	506.161	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							65.489
Gesamtsumme							2.580.381

31.12.2018		Verzinsung		Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
		Währung	fix/variabel		Begebungs-währung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	1,30%	151.613	151.613		
	EUR	variabel	1,79%	1.996.097	1.996.097		
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						2.147.710	2.140.731
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							153
Gesamtsumme							2.140.884

Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 kam es bei Bankfinanzierungen zu keinem Bruch von Kreditvertragsklauseln (covenants).

4.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2019	Davon			31.12.2018	Davon			Davon
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.280	82.597	2.660	23	101.928	99.512	2.358	58	
Derivative Finanzinstrumente	18.007	607	15.183	2.217	13.015	263	12.752	0	
Hausverwaltung	6.378	6.378	0	0	6.957	6.957	0	0	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	4.449	0	4.449	0	3.966	0	262	3.704	
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	191	191	0	0	271	271	0	0	
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	326	6	20	300	334	6	21	307	
Kautions und erhaltene Garantien	25.689	5.034	16.788	3.867	24.687	4.868	14.034	5.785	
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	1.124	1.124	0	0	1.317	1.307	10	0	
Ausbau und Renovierungen	6.496	6.496	0	0	2.895	2.895	0	0	
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	0	0	0	0	49	2	47	0	
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	111	111	0	0	0	0	0	0	
Übrige	14.212	10.345	3.859	8	11.112	10.135	971	6	
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	76.983	30.292	40.299	6.392	64.603	26.704	28.097	9.802	
Finanzamt	7.051	7.049	0	2	10.017	10.017	0	0	
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	28.353	27.254	251	848	22.448	21.864	518	66	
Übrige	0	0	0	0	29	26	3	0	
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	35.404	34.303	251	850	32.494	31.907	521	66	
Summe	197.667	147.192	43.210	7.265	199.025	158.123	30.976	9.926	

4.16 Rückstellungen

Rückstellungen werden mit dem Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags angesetzt. Dabei kommt jener Wert zur Anwendung, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt wird. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste. Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Für die Bewertung wird daher zum Teil auf Sachverständige zurückgegriffen. Zudem werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.

Wenn erwartet wird, dass die zur Erfüllung einer rückgestellten Verpflichtung erforderlichen Ausgaben ganz oder teilweise von einer anderen Partei erstattet werden, ist die Erstattung nur zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass das Unternehmen die Erstattung bei Erfüllung der Verpflichtung erhält, und ihr Betrag zuverlässig geschätzt werden kann. Die Erstattung ist als separater Vermögenswert zu behandeln. Der für die Erstattung angesetzte Betrag darf die Höhe der Rückstellung nicht übersteigen.

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

Werte in TEUR	2019
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	56.369
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3 und 2.4)	-169
Währungsumrechnung	40
Zugänge	17.731
Auflösung	-5.433
Verbrauch	-15.475
Aufzinsung	364
Umbuchungen	1.301
Umgliederung in/aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe 4.9)	-331
Stand am Ende des Geschäftsjahrs	54.397
Davon kurzfristig	36.262
Davon langfristig	18.135

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i.H.v. EUR 23,5 Mio. (2018: EUR 21,9 Mio.), Rückstellungen für Fertigstellungs- und Gewährleistungen nach der Übergabe der Immobilien im Kernland Deutschland i.H.v. EUR 15,0 Mio. (2018: EUR 6,8 Mio.) sowie sonstigen Rückstellungen zusammen. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuerrisiken (insbesondere aus Quellen-, Umsatz- und Grundsteuern), vertragliche Verpflichtungen sowie Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern (z.B. aus Prämien und nicht konsumierten Urlauben). Der Verbrauch von Rückstellungen im Geschäftsjahr ist vor allem auf Abflüsse im Zusammenhang mit einem anhängigen Steuerverfahren des veräußerten Geschäftsbereichs Logistik zurückzuführen (Siehe 2.4).

Für offene Gewährleistungsrisiken, die nicht als Rückstellung zum 31. Dezember ausgewiesen sind, bestehen zudem Haftungsverhältnisse (siehe 7.1.4).

In Bezug auf das Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, sowie in Bezug auf Teile eines anderen rumänischen Grundstücks laufen Restitutionsverfahren, was de facto die Verfügungsmacht darüber beschränkt. An der Beilegung dieser Restitutionsverfahren wird gearbeitet.

Detaillierte Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37 unterlassen, da dadurch die Position der IMMOFINANZ unter Umständen nachteilig beeinträchtigt werden könnte.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Ergebnis aus Asset Management

5.1.1 Mieterlöse

Die Zusammensetzung der Mieterlöse nach Assetklassen der Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2019	2018
Büro	123.824	104.154
Einzelhandel	130.211	111.574
Sonstige	25.844	21.177
Summe	279.879	236.905

Sämtliche Leasingverhältnisse der IMMOFINANZ als Leasinggeber sind als Operating-Leasing-Verhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der IMMOFINANZ angesetzt ist. Die hieraus resultierenden Mieterlöse werden linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags erfasst. Die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags umfasst sowohl die unkündbaren Vertragsperioden als auch Optionsperioden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption bereits hinreichend sicher ist. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z.B. die Gewährung von mietfreien Zeiten, reduzierten Mieten für einen bestimmten Zeitraum, Staffelmieten, die über die Vertragslaufzeit sprungfix anwachsen, der Einbau mieterindividueller Ausstattungen (fit outs) oder die Übernahme von Umzugskosten, werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie berücksichtigt und linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung der vereinahmten 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 13,9 Mio. (2018: EUR 12,1 Mio.) und sind in den Mieterlösen der Assetklasse Einzelhandel enthalten. Von Mietern im Falle der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen werden zum Zeitpunkt des Anfalls als Mieterlös erfasst.

Werden Mietverträge neu verhandelt, ergänzt oder geändert, die zu einer wesentlichen Änderung der über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses erzielbaren Cashflows führen, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen – mit Ausnahme der weitergenutzten fit outs – mieterlös-mindernd ausgebucht. Liegt keine wesentliche Veränderung des Mietverhältnisses vor, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen unverändert mittels linearer Verteilung fortgeführt. Im Falle eines substantiell 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 2019 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2019	2018
Bis 1 Jahr	294.685	218.862
Zwischen 1 und 5 Jahren	796.566	508.875
Über 5 Jahre	417.251	359.325
Gesamt	1.508.502	1.087.062

Die vereinbarten Mieterlöse aus bestehenden Verträgen wurden unter Berücksichtigung von zukünftigen Indexanpassungen ermittelt. Die zukünftigen Mieterlöse sind um Mietverträge, die zum Bilanzstichtag einer

Veräußerungsgruppe bzw. dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet sind, bereinigt. Sonderkündigungsrechte und zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für unbefristete Mietverträge wurde eine durchschnittliche Vertragsdauer von 15 Jahren unterstellt.

5.1.2 Weiterverrechnete Betriebskosten und Betriebskostenaufwendungen

Im Ergebnis aus Asset Management kommt es zu einem Nettoausweis der Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten und den Betriebskostenaufwendungen. Aus Gründen einer transparenteren Darstellung werden diese in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung jedoch in gesonderten Zeilen innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management dargestellt. Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten stellen Erlöse im Sinne von IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) dar, deren Erfassung zeitraumbezogen erfolgt. Die Weiterverrechnung der Betriebskosten erfolgt in der Regel auf monatlicher Basis und enthält keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Verteilung der Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten auf die regionalen Kernmärkte der IMMOFINANZ ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten betragen zum 31. Dezember 2019 EUR 85,5 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 90,8 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. Im Zuge der Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Jänner 2019 kam es zu Umgliederungen von Erlösen aus der Weiterverrechnung von Grundsteuer und Gebäudeversicherungskosten hin zu den Mieterlösen i.H.v. EUR 12,1 Mio. Weitere Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe 1.4.

In den Betriebskostenaufwendungen sind EUR -93,7 Mio. (2018: EUR -87,2 Mio.) an Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden, sowie Aufwendungen aus Leerstand i.H.v. EUR -8,2 Mio. (2018: EUR -8,5 Mio.). Weiters sind in den weiterverrechneten Betriebskosten auch Personalkosten (siehe 5.6) aus der Eigenverwaltung von Immobilien i.H.v. TEUR 11,3 (2018: EUR 0,5 Mio.) enthalten.

5.1.3 Sonstige Umsatzerlöse

Die bislang in den Sonstigen Umsatzerlösen enthaltene wesentlichste Position der Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen wurde im Zuge der Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Jänner 2019 zu den Mieterlösen umgegliedert. Diese Umgliederung betrug zum 31. Dezember 2019 EUR 4,3 Mio. Weitere Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe 1.4.

5.1.4 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	2019	2018
Provisionsaufwendungen	-475	-1.374
Instandhaltungsaufwendungen	-21.606	-23.990
Hauseigentümerbetriebskosten	-12.640	-12.596
Immobilienmarketing	-8.296	-6.295
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.6)	-3.965	-5.113
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-2.585	-4.039
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	0	-2.048
Ausbaukosten	-3.319	-2.544
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-2.160	-2.742
Sonstiger Aufwand	-2.395	-3.247
Summe	-57.441	-63.988

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

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 im Geschäftsjahr 2019 werden keine laufenden Pachtzinsen und Leasingaufwendungen für Immobilienvermögen erfasst und betragen daher EUR 0,0 Mio. (2018: EUR -2,1 Mio.). Details zu den Erstanwendungseffekten des IFRS 16 siehe 1.4. Weiterführende Erläuterungen zu IFRS 16 und dessen Auswirkung auf das Immobilienvermögen in Bezug auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung siehe Kapitel 5.7 und 5.9.

5.2 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	2019	2018
Büro	74.733	193.685
Einzelhandel	7.541	8.894
Sonstige	5.258	37.303
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	87.532	239.882
Abzüglich Buchwertabgänge	-87.281	-239.373
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	251	509
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.3)	1.736	33.214
Verkaufsprovisionen	-509	-1.029
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.6)	-1.258	-1.044
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-580	-828
Forderungsabschreibung aus Immobilienverkäufen	-4	0
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	0	-427
Sonstige Aufwendungen	-692	-4.762
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3.043	-8.090
Summe Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	-4.023	1.568
Summe	-5.079	27.201

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen zeigen die Einnahmen aus Asset Deals. Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen grundsätzlich Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber. Die Differenzen zwischen dem Verkaufserlös und den Buchwerten zum letzten Abschlussstichtag werden in den Neubewertungen von verkauftem (und zur Veräußerung gehaltenem) Immobilienvermögen erfasst. Abweichungen zwischen den Verkaufserlösen und Buchwertabgängen resultierten 2019 aus nachträglichen Kaufpreiseingängen für Verkäufe aus Vorperioden. Die Erlöse aus Immobilienverkäufen fallen nicht unter die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und stellen daher auch keine Erlöse im Sinne von IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) dar.

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

5.3 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	2019	2018
Summe Verkaufserlös aus Immobilenvorräten	51.122	6.621
Summe Herstellkosten der verkauften Immobilenvorräte	-56.041	-6.663
Maklergebühren Immobilenvorräte	0	-24
Sonstige Transaktionskosten Immobilenvorräte	-1.455	-1.110
Wertaufholungen von Immobilenvorräten	215	21
Wertminderung von Immobilenvorräten	-1.421	-11.957
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilenvorräten	0	-350
Drohverluste aus Terminverkäufen von Immobilenvorräten	0	1.509
Hauseigentümerbetriebskosten Immobilenvorräte	-390	-630
Sonstige Aufwendungen aus Immobilenvorräten	-160	-4.633
Summe Aufwendungen aus Immobilenvorräten	-3.211	-17.174
Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-5.709	-4.397
Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	1.462	17.281
Summe	-12.377	-4.332

Die Verkäufe von Immobilenvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Die Erlösrealisierung erfolgt gemäß IFRS 15 zeitraumbezogen, wenn die erbrachte Leistung zu einem Vermögenswert ohne alternative Nutzung für die IMMOFINANZ führt und die IMMOFINANZ ein durchsetzbares Recht auf Zahlung für die bis dato ausgeführte Leistung hat. Dies ist regelmäßig bei Wohnimmobilien der Fall, die bereits ab Plan bzw. in Bau befindlich verkauft werden. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen

erfolgt eine Teilgewinnrealisierung nach dem Fertigstellungsgrad (der dem Grad der Leistungserbringung entspricht), insoweit der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien über dem vereinbarten Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten liegt. Zum Stichtag ist der Fertigstellungsgrad der in Entwicklung befindlichen Wohnimmobilien weit fortgeschritten und unterliegt keinen wesentlichen Schätzungen. Die Zahlung erfolgt nach vorab festgelegten Entwicklungsstufen in Raten und ist in engem Zusammenhang mit dem Fertigstellungsgrad.

Wenn eine alternative Nutzung oder kein durchsetzbarer Zahlungsanspruch besteht, erfolgt weiterhin eine zeitpunktbezogene Erlösrealisierung zum Zeitpunkt der Übergabe des wirtschaftlichen Eigentums, wobei dies regelmäßig der Zeitpunkt der Übergabe ist, da zu diesem Zeitpunkt auch die Chancen und Risiken sowie die wirtschaftliche Verfügungsmacht übergehen.

Die Verträge enthalten keine wesentlichen Finanzierungskomponenten oder variable Zahlungsbestandteile.

Die Verkaufserlöse aus Immobilenvorräten setzten sich im Geschäftsjahr 2019 in Bezug auf den Erlösrealisierungszeitpunkt wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2019	2018
zeitpunktbezogene Verkaufserlöse	698	5.393
zeitraumbezogene Verkaufserlöse	50.424	1.227
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	51.122	6.620

Die Verteilung der Erlöse aus Verkäufen von Immobilenvorräten i.H.v. EUR 51,1 Mio. (2018: EUR 6,6 Mio.) auf die regionalen Kermärkte der IMMOFINANZ ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i.H.v. EUR 1,6 Mio. (2018: EUR 2,4 Mio.) enthalten.

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2019	2018
Weiterverrechnungen	169	454
Versicherungsvergütungen	466	256
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	3.119	2.635
Rückvergütung für Pönalen	528	208
Übrige	1.874	2.587
Summe	6.156	6.140

Im Geschäftsjahr 2019 entfielen die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge überwiegend auf Rückvergütungen von Mietern, welche im Zuge eines Steuerverfahrens im Bezug auf Mietvertragsvergebührungen geleistet wurden. Die Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten stellen überwiegend eine verjährende und nicht rückzahlbare ausgebuchte Vorauszahlung i.H.v. EUR 2,5 Mio. in Rumänien dar.

5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2019	2018
Verwaltungsaufwendungen	-231	-310
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-8.888	-9.256
Pönenaln	215	-2.403
Steuern und Gebühren	-852	432
Werbung	-2.954	-2.972
Weiterverrechnungen	-77	-19
Miet- und Leasingaufwendungen	0	-580
EDV- und Kommunikationsaufwand	-3.255	-4.249
Gutachten	-195	-708
Personalaufwand (siehe 5.6)	-21.580	-25.102
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	0	732
Sonstige Abschreibungen	-1.244	-695
Übrige	-7.083	-4.819
Summe	-46.144	-49.949

Ein positiver Effekt aus Pönenaln ergibt sich aus einer Auflösung von Rückstellungen für verspätet übergebene vermietbare Flächen in Deutschland, welche im Geschäftsjahr nicht mehr erforderlich war. Positive Effekte aus Steuern und Gebühren hat im Vorjahr die Auflösung von Rückstellungen für Umsatzsteuerrisiken in Rumänien betroffen.

In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Forschungsaufwendungen zum Thema Digitalisierung in der Immobilienbranche i.H.v. TEUR 50 enthalten.

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

Die IMMOFINANZ nimmt die in IFRS 16 vorgesehene Anwendungserleichterung für kurzfristige Leasingverhältnisse (unter zwölf Monate) sowie Leasinggegenstände von geringem Wert (unter EUR 5.000) in Anspruch und erfasst die Aufwendungen für diese Verträge in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Zum 31. Dezember 2019 betrugen die Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse EUR 0,4 Mio. und für Leasinggegenstände von geringem Wert EUR 0,1 Mio. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außerdem Aufwände aus Schadensersatznahmen von ehemaligen Vorständen enthalten, welche aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen an Dritte weitergegeben werden müssen. Daneben enthalten die übrigen sonstigen Aufwendungen hauptsächlich Aufwände im Zusammenhang mit Aufsichtsratsvergütungen, für selbst genutzte Immobilien, Versicherungsprämien und der jährlichen Hauptversammlung.

5.6 Personalaufwendungen

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

Werte in TEUR	2019	2018
Gehälter	-22.367	-26.795
Soziale Aufwendungen	-6.078	-7.379
Summe	-28.445	-34.174

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,2 Mio. (2018: EUR 0,1 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 0,7 Mio. (2018: EUR 1,0 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 4,5 Mio. (2018: EUR 5,8 Mio.) auf gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge.

Die gesamten Personalaufwendungen wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zugeordnet:

Werte in TEUR	2019	2018
Ergebnis aus Asset Management	3.965	5.595
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.258	1.044
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	1.642	2.433
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.580	25.102
Summe Personalaufwand	28.445	34.174

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 306 Mitarbeiter (2018: 345 Mitarbeiter). Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zahlen des Personalaufwands sind in den durchschnittlichen Mitarbeiterständen keine karenzierten Mitarbeiter enthalten.

5.7 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte setzt sich zusammen aus der Bewertung von EUR 195,9 Mio. (2018: EUR 6,0 Mio.), nachträglichen Kaufpreisanpassungen i.H.v. EUR 0,1 Mio. (2018: EUR -0,1 Mio.) und Firmenwertabschreibungen i.H.v. EUR -0,3 Mio. (2018: EUR 0,0 Mio.).

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

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

Werte in TEUR	2019			2018		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	257.864	-61.956	195.908	68.393	-62.338	6.055
In Bau befindliches Immobilienvermögen	36.297	-34.835	1.462	28.263	-10.982	17.281
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	8.140	-12.163	-4.023	13.596	-12.028	1.568
Summe	302.301	-108.954	193.347	110.252	-85.348	24.904

Für Details zu dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen siehe 5.3 und für verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen 5.2.

5.8 Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assozierte Unternehmen	Summe 2019
Anteil am Periodenergebnis	-102	63.896	63.794
Sonstige Anpassung	18	16.063	16.081
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	932	128	1.060
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-875	-1.680	-2.555
Summe	-27	78.407	78.380

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assozierte Unternehmen	Summe 2018
Anteil am Periodenergebnis	2.803	61.537	64.340
Sonstige Anpassung	2.127	-24.396	-22.269
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	0	-776	-776
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	23	66.843	66.866
Summe	4.953	103.208	108.161

Im Geschäftsjahr 2019 waren in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen vor allem das anteilige Periodenergebnis der S IMMO i.H.v. EUR 62,0 Mio. sowie die teilweise Wertaufholung der per 30. September 2018 erfassten Wertminderung i.H.v. EUR 14,4 Mio. enthalten. Das Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen beinhaltet das Ergebnis aus der Übergangskonsolidierung von FMZ Lublin Sp. z o.o. und dem Verkauf der FMZ Sosnowiec Sp. z o.o. i.H.v. EUR -1,7 Mio., das Übergangskonsolidierungsergebnis von NP Investments a.s. i.H.v. TEUR -422 sowie das Endkonsolidierungsergebnis aus dem Abgang der Sadira Ltd. und der Alpha Arcadia LLC i.H.v. TEUR 423.

Im Geschäftsjahr 2018 waren unter Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen neben den anteiligen Periodenergebnissen auch der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Anteile an der CA Immo i.H.v. EUR 66,1 Mio. sowie die Wertminderung der Anteile an der S IMMO i.H.v. EUR 25,1 Mio. enthalten.

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

5.9 Finanzergebnis

Werte in TEUR	2019	2018
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-56.494	-58.948
Für derivative Finanzinstrumente	-8.064	-9.426
Summe Finanzierungsaufwand	-64.558	-68.374
Für finanzielle Forderungen AC	1.003	6.765
Für derivative Finanzinstrumente	176	141
Summe Finanzierungsertrag	1.179	6.906
Wechselkursveränderungen	-1.510	95
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-324	51
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-8.932	-3.845
Ausschüttungen	568	498
Forderungszu- und -abschreibungen	-330	748
Sonstiges Finanzergebnis	-9.018	-2.548
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.8)	78.380	108.161
Summe	4.473	44.240

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Im Finanzierungsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten AC ist Zinsaufwand im Zusammenhang mit IFRS 16 Leasingverbindlichkeiten i.H.v. EUR -2,8 Mio. enthalten. Weiters ist in dieser Position ein Ertrag i.H.v. insgesamt EUR 8,9 Mio. enthalten, der aus der Modifikation von Finanzinstrumenten resultiert. Dieser Ergebniseffekt ist gemäß IFRS 9 zum Zeitpunkt der Modifikation zu zeigen und stammt zum Einen aus der Zinsreduktion der Wandelanleihe von 2% auf 1,5% (siehe 4.13) und zum Anderen aus den günstigeren Zinsbedingungen der Refinanzierung der Vienna Twin Towers am Standort myhive am Wienerberg.

In den Wechselkursveränderungen sind von untergeordneter Bedeutung Währungskursgewinne i.H.v. TEUR 10,6 sowie Währungskursverluste i.H.v. TEUR -19,3 aus IFRS 16 Leasingverbindlichkeiten enthalten.

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

Werte in TEUR	2019	2018
Bewertungsergebnis aus Immobilienfondsanteilen	-1.040	2.105
Bewertungsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-7.999	-6.226
Bewertungsergebnis aus Unternehmensanteilen	107	276
Summe	-8.932	-3.845

Zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Finanzinstrumenten siehe 7.1.2.

5.10 Steuern von Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind sowohl die im Mutter- als auch in den Tochterunternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen. Zinsen und Strafzuschläge aus entsprechenden abgabenrechtlichen Verfahren sind ebenfalls in den Ertragsteuern erfasst. Für eine Übersicht der latenten Steueransprüche und -schulden siehe 4.8.

Werte in TEUR	2019	2018
Laufende Ertragsteuern	-8.552	-23.635
Davon aus aktueller Periode	-13.885	-22.185
Davon aus vergangenen Perioden	5.333	-1.450
Latente Ertragsteuern	6.018	37.630
Davon aus aktueller Periode	17.991	-32.398
Davon aus Steuersatzänderungen	-332	-548
Davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	41.127	85.954
Davon aus der Neubewertung von Immobilienvermögen	-52.768	-12.434
Davon Wertminderungen (bzw. Wertaufholungen früherer Wertminderungen) aktiver latenter Steuern	0	-2.944
Summe	-2.534	13.995

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

Werte in TEUR	2019		2018	
Ergebnis vor Ertragsteuern	350.051		203.302	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	-87.513	25,0%	-50.826	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	10.412	-3,0%	21.477	-10,6%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	-331	0,1%	-549	0,3%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	-29	0,0%	0	0,0%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz aktiver latenter Steuern	60.882	-17,4%	-3.355	1,7%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-17.822	5,1%	5.184	-2,5%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	-59.182	16,9%	82.997	-40,8%
Aperiodische Effekte	5.347	-1,5%	6.658	-3,3%
Auswirkungen latenter Steuern aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	83.298	-23,8%	-46.793	23,0%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	2.404	-0,7%	-798	0,4%
Effektivsteuerbelastung	-2.534	0,7%	13.995	-6,9%

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 4.8).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugänglichen Zinsaufwendungen, steuerfreien Beteiligungserträgen sowie nicht abzugänglichen Fremdwährungsverlusten zusammen.

Im Geschäftsjahr 2004/05 haben sich die wesentlichen österreichischen Unternehmen zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Als Gruppenträgerin fungiert die IMMOFINANZ AG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und der Gruppenträgerin besteht eine Steuerumlagevereinbarung, die im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag haben die Gruppenmitglieder im Falle eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die Gruppenträgerin i.H.v. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Dieser Prozentsatz beruht auf dem jeweils gültigen Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. Im Falle von Verlusten von Gruppenmitgliedern wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn desselben Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an die Gruppenträgerin; eine (negative) Steuerumlage von der Gruppenträgerin an das Gruppenmitglied unterbleibt. Hinsichtlich der steuerlichen Steuergruppe wird derzeit eine routinemäßige Betriebsprüfung für den Veranlagungszeitraum 2012 bis 2014 bzw. bei später eröffneten Betriebsprüfungen auch bis 2018 durchgeführt. Dabei werden auf Basis von Stichproben einzelne Gruppenmitglieder sowie die Gruppenträgerin geprüft. Insgesamt wurden 39 Betriebsprüfungen eröffnet. Davon wurden 30 bereits abgeschlossen, 9 sind noch offen. Bei einer Betriebsprüfung kam es zu einer cash-tax-wirksamen Feststellung i.H.v. EUR 1.400 (Vorsteuer). Bei den anderen abgeschlossenen Verfahren gab es keine cash-tax-wirksamen Feststellungen.

Seit dem Geschäftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Als Gruppenträgerin fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträgerin zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlagenregelung dieser Steuergruppe ist gleich dem neuen Steuerumlagenvertrag der IMMOFINANZ AG Unternehmensgruppe; sie ist seit dem Geschäftsjahr 2011/12 wirksam.

5.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem der auf die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG entfallende Anteil des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

	2019	2018
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	106.567.143	110.243.185
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2011–2018	0	1.704.001
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	13.387.387	12.957.230
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	119.954.530	124.904.416
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	358.888.000,00	217.261.000,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2011–2018	0,00	253.000,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	4.783.000,00	7.887.000,00
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)	363.671.000,00	225.401.000,00
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3,37	1,97
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3,03	1,80

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich Verwässerungseffekte durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der Wandelanleihe 2017–2024 ergeben. Derartige Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen. Bei der Berechnung der Aktienzahl waren zum 31. Dezember 2019 eigene Aktien im Ausmaß von 11.208.526 Stück (31. Dezember 2018: 4.942.001 Stück) zu berücksichtigen.

6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung der IMMOFINANZ zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Geschäftsjahrs 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	31.12.2019	31.12.2018
Liquide Mittel (siehe 4.11)	341.161	631.754
Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.9)	3.980	252
Liquide Mittel	345.141	632.006

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.

In der Konzern-Geldflussrechnung für 2019 und für 2018 sind auch die Mittelzu- und -abflüsse aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen (siehe 2.4) enthalten.

Die in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellte erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche sowie von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2019	2018
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau des Geschäftsjahrs (siehe 2.4)	0	-15
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau des vorangegangenen Geschäftsjahrs	4.864	2.601
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Logistikportfolios des vorangegangenen Geschäftsjahrs	-10.015	5.150
Erhaltene/gezahlte Gegenleistung aus der Veräußerung von aufgegebenen Geschäftsbereichen	-5.151	7.736
Netto-Cashflow aus Veräußerungen des Geschäftsjahrs (siehe 2.3)	13.908	53.865
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des vorangegangenen Geschäftsjahrs	743	23.486
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen der fortgeführten Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel	14.651	77.351
Summe	9.500	85.087

Im Vergleich zur Konzernzwischenmitteilung Q1-Q3 2019 wurde zum 31. Dezember 2019 die Einschätzung bezüglich übernommener Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt von polnischen und tschechischen Gesellschaften geändert. Nunmehr werden diese der Geldflussrechnung aus Investitionstätigkeit statt dem Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit zugewiesen.

Die in der Konzerngeldflussrechnung dargestellte Position Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel i.H.v. EUR 267,4 Mio. besteht aus EUR 94,5 Mio. an gezahlten Zahlungsmitteln und EUR 172,9 Mio. an abgelösten Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2019
Immobilienvermögen	597.200
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.301
Finanzverbindlichkeiten	-288.049
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-44.376
Rückstellungen	-1.688
Erworbenes Nettovermögen	267.388

Die Überleitung der finanziellen Verbindlichkeiten, Derivate und des Eigenkapitals vom 1. Jänner 2019 auf 31. Dezember 2019 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 Finanzver- bindlichkeiten
Bilanz zum 31.12.2018	284.637	2.140.732		153
Erstanwendungseffekte IFRS 16				72.181
Bilanz zum 1.1.2019	284.637	2.140.732		72.334
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		533.636	492.238	
Einzahlung aus der Begebung von Wandelanleihen abzüglich Transaktionskosten				
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-832.592		-4.714
Tilgung von Wandelanleihen				
Transaktionskosten zur Begebung von Aktien (Vergleich zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens)				
Incentivierte Rückführung von Wandelanleihen zuzüglich Transaktionskosten				
Derivate				
Gezahlte Zinsen	-5.201	-33.999		
Ausschüttung				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Rückkauf eigener Aktien				
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-5.201	-332.955	492.238	-4.714
Veränderungen aus dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen				
Veränderung aufgrund der Übernahme der Beherrschung von Tochterunternehmen		279.665		
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		-20		401
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes				
Sonstige Änderungen bezogen auf finanzielle Verbindlichkeiten	6.371	-78.627	13.923	56.118
Sonstige Änderungen bezogen auf Eigenkapital				
Bilanz zum 31.12.2019	285.807	2.008.731	506.161	65.489

Derivate		Eigenkapital					
Vermögenswerte	Derivate Verbindlichkeiten	Grundkapital/ Kapitalrücklagen	Eigene Aktien	Kumulierte übriges Eigenkapital	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherrschende Anteile	Gesamt
-499	13.015	4.577.344	-106.414	-183.324	-1.470.672	-16.593	5.238.379
							72.181
-499	13.015	4.577.344	-106.414	-183.324	-1.470.672	-16.593	5.310.560
							1.025.874
							0
							-837.306
							0
							0
-86	-15.052						-15.138
							-39.200
					-88.113		-88.113
					-299	451	152
		-65	-143.964				-144.029
-86	-15.052	-65	-143.964	0	-88.412	451	-97.760
					-770		-59.484
	4.192						283.857
					-1.050		-800
							-1.469
	7.999						7.999
499	7.853						6.137
		0	0	18.533	358.888	-6.007	371.414
-86	18.007	4.577.279	-250.378	-166.611	-1.200.196	-22.949	5.821.254

7. Sonstige Angaben

7.1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente der IMMOFINANZ umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die auf der Aktivseite bilanzierten nicht-derivativen Finanzinstrumente werden entweder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Immobilienfonds- und Unternehmensanteile) oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Von den vollkonsolidierten Unternehmen der IMMOFINANZ werden derzeit keine Finanzinstrumente als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert. Die nicht-derivativen finanziellen Verbindlichkeiten werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus dem operativen Geschäft eingesetzt (siehe 7.2.5).

Finanzinstrumente können aus einem nicht derivativen Basisvertrag und einem derivativen Finanzinstrument zusammengesetzt sein. Handelt es sich bei dem Basisvertrag, in den das Derivat eingebettet ist, um einen finanziellen Vermögenswert, ist das Derivat nicht getrennt, sondern das zusammengesetzte Finanzinstrument als eine Einheit betrachtet zu bilanzieren. Handelt es sich beim Basisvertrag um eine finanzielle Verbindlichkeit, ist das eingebettete Derivat vom Basisvertrag getrennt zu bilanzieren, sofern es nicht als eng mit dem Basisvertrag verbunden angesehen werden kann. Zusammengesetzte Finanzinstrumente, die sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalkomponenten enthalten, sind in ihre Bestandteile zu trennen.

7.1.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

IFRS 7 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher in aller Regel anders als die nach IFRS 9 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Bei der Bestimmung der Klassen wurde den unterschiedlichen Charakteristika der für die IMMOFINANZ wesentlichen Finanzinstrumente Rechnung getragen. Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente zu einer Klasse zusammengefasst. Bei der Definition der Klassen wurde ebenfalls auf die Möglichkeit einer leichten Überleitung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Rücksicht genommen. Als Ergebnis wurden folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen (inklusive gesperrter liquider Mittel), Immobilienfondsanteile, Derivate, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IFRS 9. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IFRS 9 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über. Da die Bilanzposten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte „Non-FI“ die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

Aktiva	FVPL verpflichtend				Buchwert 31.12.2019	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019
		AC	Barreserve	Non-Fi		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	56.227	0	0	56.227	56.227
Finanzierungsforderungen	0	10.503	0	0	10.503	10.503
Kredite und sonstige Forderungen	0	73.090	0	30.006	103.096	103.096
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	139.820	0	30.006	169.826	169.826
Immobilienfondsanteile	3.811	0	0	0	3.811	3.811
Derivate	86	0	0	0	86	86
Übrige andere Finanzinstrumente	6.552	0	0	0	6.552	6.552
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.449	0	0	0	10.449	10.449
Liquide Mittel	0	0	341.161	0	341.161	341.161
Summe Aktiva	10.449	139.820	341.161	30.006	521.436	521.436

Passiva	FVPL verpflichtend				Buchwert 31.12.2019	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019
		AC	Non-Fi			
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	285.807	0	285.807	285.807	294.241
Anleihen	0	506.161	0	506.161	506.161	528.445
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	2.008.731	0	2.008.731	2.008.731	2.016.686
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	65.489	0	65.489	65.489	65.489
Finanzverbindlichkeiten	0	2.580.381	0	2.580.381	2.580.381	2.610.620
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	85.280	0	85.280	85.280	85.280
Derivate	18.007	0	0	18.007	18.007	18.007
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	58.976	35.404	94.380	94.380	94.380
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18.007	144.256	35.404	197.667	197.667	
Summe Passiva	18.007	3.010.444	35.404	3.063.855	3.063.855	3.102.528

FVPL: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Non-Fi: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Aktiva	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert	
	verpflichtend	AC	Barreserve		31.12.2018	31.12.2018
Werte in TEUR						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	56.532	0	0	56.532	56.532
Finanzierungsforderungen	0	48.578	0	0	48.578	48.578
Kredite und sonstige Forderungen	0	162.693	0	37.825	200.518	200.518
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	267.803	0	37.825	305.628	305.628
Immobilienfondsanteile	5.025	0	0	0	5.025	5.025
Derivate	499	0	0	0	499	499
Übrige andere Finanzinstrumente	6.445	0	0	0	6.445	6.445
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.969	0	0	0	11.969	11.969
Liquide Mittel	0	0	631.754	0	631.754	631.754
Summe Aktiva	11.969	267.803	631.754	37.825	949.351	949.351

Passiva	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert	
	verpflichtend	AC	Non-FI		31.12.2018	31.12.2018
Werte in TEUR						
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	284.638	0	284.638	297.751	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	2.140.731	0	2.140.731	2.143.117	
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	153	0	153	153	
Finanzverbindlichkeiten	0	2.140.884	0	2.140.884	2.143.270	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	101.928	0	101.928	101.928	
Derivate	13.015	0	0	13.015	13.015	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	51.588	32.494	84.082	84.082	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.015	153.516	32.494	199.025	199.025	
Summe Passiva	13.015	2.579.038	32.494	2.624.547	2.640.046	

FVPL: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
 AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
 Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich je nach Klasse aus den Börsenkursen oder werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe 7.1.3).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert in aller Regel annähernd dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen, Krediten und sonstigen Forderungen sowie jener der übrigen anderen Finanzinstrumente entspricht ebenfalls in aller Regel annähernd dem Buchwert, da Wertberichtigungen bereits entsprechend wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Die in obiger Tabelle dargestellten beizulegenden Zeitwerte für die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen sowie für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten errechnen sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Im Diskontierungszinssatz ist eine Marge für das eigene Kreditrisiko berücksichtigt, weshalb diese Bewertungstechnik der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts jener der Stufe 3 nach IFRS 13 entspricht. Zur Methodik der Bestimmung des Debt Value Adjustments siehe 7.1.3. Für die Barwertberechnung der dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 31. Dezember 2019 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten des fortgeführten Geschäftsbereichs ergeben.

Diskontierungssätze ab	2019
1.1.2020	-0,366%
1.1.2021	-0,278%
1.1.2022	-0,313%
1.1.2023	-0,251%
1.1.2024	-0,187%
1.1.2025	-0,120%
1.1.2026	-0,054%
1.1.2027	0,014%
1.1.2028	0,083%
1.1.2029	0,128%
1.1.2030	0,210%
1.1.2031	0,270%
1.1.2032	0,422%
1.1.2035	0,562%

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

Im Folgenden werden die Buchwerte der Finanzinstrumente, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden, gegliedert nach den Kategorien des IFRS 9, dargestellt. Es handelt sich dabei um zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und Verbindlichkeiten, um derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie um liquide Mittel:

Werte in TEUR	31.12.2019 Buchwert	31.12.2018 Buchwert
Finanzielle Vermögenswerte		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	624	202
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	47.034	366
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	390	0
Liquide Mittel	3.980	252

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	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	31.12.2019 Nettогewinn/-verlust
FA-FVPL	-1.059	568	-491
Davon verpflichtend	-1.059	568	-491
FL-FVPL	-7.873	-1	-7.874
Davon verpflichtend	-7.873	-1	-7.874
FL-AC	0	-323	-323

Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	31.12.2018
				Nettогewinn/-verlust
FA-FVPL	753	0	497	1.250
Davon verpflichtend	753	0	497	1.250
FA-AC	0	0	8	8
FL-FVPL	-4.598	0	-44	-4.642
Davon verpflichtend	-4.598	0	-44	-4.642
FL-AC	0	-19	107	88

FA-FVPL/FL-FVPL: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
FA-AC/FL-AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Für Informationen zum Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.9.

7.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert. Für diese Zwecke wurde eine hierarchische Einstufung in die Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 vorgenommen. Diese umfasst die folgenden Stufen:

- Stufe 1: Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
- Stufe 2: Inputs, die für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entweder direkt (z.B. als Preise) oder indirekt (z.B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Stufe 1 fallen
- Stufe 3: Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren

Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2019
				Gesamt
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	3.811	3.811
Derivate	-	-	86	86
Übrige andere Finanzinstrumente	6.552	-	-	6.552
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	18.007	18.007

Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2018
				Gesamt
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	5.025	5.025
Derivate	-	-	499	499
Übrige andere Finanzinstrumente	6.445	-	-	6.445
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	13.015	13.015

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		Summe	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Anfangsbestand	5.025	4.934	-12.516	-8.723	-7.491	-3.789
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-1.040	2.105	-7.999	-6.226	-9.039	-4.121
Zugänge	0	0	-4.192	0	-4.192	0
Abgänge	-174	-2.014	6.396	2.433	6.222	419
Umbuchung aus dem/in das zur Veräußerung gehaltene/n Vermögen	0	0	390	0	390	0
Endbestand	3.811	5.025	-17.921	-12.516	-14.110	-7.491

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i.H.v. EUR -9,0 Mio. (2018: EUR -4,1 Mio.), die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind EUR -5,0 Mio. (31. Dezember 2018: EUR -5,4 Mio.) Finanzinstrumenten zuzurechnen, die am Ende des Geschäftsjahres 2019 gehalten wurden. Der Ausweis dieser erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten (sowohl des fortgeführten als auch des nicht fortgeführten Geschäftsbereichs) sind wie folgt:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Diskontierungszinssatz: 8,50%
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren		Kreditmarge: 1,00% bis 2,50%

Die IMMOFINANZ berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallwahrscheinlichkeit (probability of default, PD), Ausfallquote (loss given default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (exposure at default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ kontrahiert mit über zehn Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchen-Benchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS-Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS-Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt zwölf Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden

nach Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich werden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Der Betrag der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Verbindlichkeiten, der auf das Ausfallrisiko zurückzuführen ist, beträgt insgesamt EUR 1,0 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 0,3 Mio.); die Veränderung während des Geschäftsjahres 2019 beträgt EUR 0,7 Mio. (2018: EUR 0,1 Mio.).

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes, des Exit Yields oder der Kontrahenten-CDS-Werte zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

Bei der Bewertung des Ausfallrisikos fließen Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit und der Ausfallquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Verminderung der Verbindlichkeit; ein Sinken der Ausfallwahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

7.1.4 Gegebene Sicherheiten

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projekt-ebene; jedes Unternehmen bzw. jede Immobilie muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Es gibt keinerlei Rückgriffsrechte gegenüber der IMMOFINANZ AG. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, die diese im Falle einer Fälligstellung zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- Hypotheken auf Grundstücke und Immobilien
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- Verpfändung von Forderungen (aus Mietverträgen, Versicherungsverträgen, Property-Management-Verträgen usw.)
- Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- Wechsel
- Anteile an Tochterunternehmen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Immobilie) vereinbart und sind vom Volumen, der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Für Fremdfinanzierungen i.H.v. EUR 1.964,6 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 1.779,6 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 3.604,3 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 3.924,5 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 151,9 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 418,3 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten betragen EUR 56,7 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 161,2 Mio.).

Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 34 Fällen (31. Dezember 2018: 47 Fällen) die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung. Die Verfügungsbeschränkung endet entweder durch Tilgung der zugehörigen Finanzverbindlichkeit oder durch Beibringung anderer Sicherheiten.

Darüber hinaus wurde eine Immobilie mit einem Buchwert von EUR 18,8 Mio. als Sicherheit für ein laufendes Steuerverfahren gestellt.

Im Geschäftsjahr 2019 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die IMMOFINANZ Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i.H.v. EUR 232,0 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 261,0 Mio.) übernommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wurde zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

7.2 Finanzielles Risikomanagement

7.2.1 Allgemeines

Die IMMOFINANZ hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisationen wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystrem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Die IMMOFINANZ ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

7.2.2 Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Development laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Miethalten ist im Allgemeinen gering. Von den Miethalten wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautalien, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautalien – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Miethalter 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 Ausfallswahrscheinlichkeit beurteilt. Die Forderungen werden addiert und stehen entsprechenden Limiten gegenüber.

Ein Ausfallereignis wird angenommen, wenn nicht erwartet wird, dass der Schuldner seinen Kreditverpflichtungen in voller Höhe nachkommt, oder der finanzielle Vermögenswert mehr als 90 Tage überfällig ist und eine eventuelle Verwertung von Sicherheiten (falls vorhanden) nicht ausreichend scheint, um die Schuld vollständig zu begleichen.

Eine Abschreibung (Ausbuchung) der Forderung wird dann vorgenommen, wenn die Forderung mehr als 365 Tage überfällig ist und keine Einbringungsmaßnahmen mehr erfolgen oder die Forderung zur Gänze als uneinbringlich angesehen wird, auch wenn sie noch nicht länger als ein Jahr überfällig ist.

Die finanziellen Forderungen werden in der IMMOFINANZ nach folgenden Klassen von Finanzinstrumenten eingeteilt:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Finanzierungsforderungen
- Kredite und sonstige Forderungen

Im Folgenden werden eine zusammenfassende Darstellung der zum Bilanzstichtag für die jeweiligen Forderungskategorien bestehenden Bruttoforderungen, die gebuchten Wertminderungen und die sich daraus ergebenden Nettoforderungen, eine Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand zum Endbestand der Wertberichtigungsbeträge sowie erklärende Erläuterungen zur Bildung der Wertberichtigungen für jede der drei Forderungsklassen gegeben.

Werte in TEUR	2019			2018		
	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	60.138	-3.911	56.227	68.687	-12.155	56.532
Finanzierungsforderungen	19.841	-9.338	10.503	72.660	-24.082	48.578
Kredite und sonstige Forderungen	78.175	-5.085	73.090	168.183	-5.490	162.693
Summe	158.154	-18.334	139.820	309.530	-41.727	267.803

Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	2019	2018
Anfangsbestand vor Anwendung von IFRS 9	-	-13.073
Erstanwendungseffekte IFRS 9	-	0
Anfangsbestand	-12.155	-13.073
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	27	50
Währungsänderungen	150	64
Ausbuchung	9.438	1.971
Neubewertung	-2.173	-1.089
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	802	-78
Endbestand	-3.911	-12.155

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der IMMOFINANZ bestehen aus Mietforderungen, Betriebskostenforderungen und Forderungen aus Verkäufen von Immobilienvorräten. Zur Berechnung der Wertminderung wird für alle diese Forderungen das vereinfachte Verfahren gemäß IFRS 9.5.5.15 angewendet, wonach sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch in den Folgeperioden eine Risikovorsorge in Höhe der über die Gesamtauflaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen ist. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich für Mietforderungen, die Forderungen aus Leasingverhältnissen darstellen, aus der Anwendung des Wahlrechts. Die restlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und enthalten keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich damit zwingend.

Für die Mietforderungen und die Betriebskostenforderungen in der IMMOFINANZ bestehen prinzipiell Besicherungen in der Höhe von drei Monatsmieten (überwiegend durch Käutionen) sowie Bankgarantien. Aufgrund dieser vorhandenen Besicherungen und aus Wesentlichkeitsgründen bildet die IMMOFINANZ daher für die Überfälligkeiten in den Überfälligkeitsklassen bis zu 90 Tage in der Regel keine Wertminderungen. Erst zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter mit einer Miete mehr als 90 Tage überfällig ist, oder auch schon vorher, falls ein Ausfallereignis angenommen wird, wird eine Wertminderung eingestellt. 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 Immobilenvorräten, die in der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. EUR 9,8 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 12,5 Mio.) enthalten sind, war aufgrund von vorhandenen Besicherungen keine Wertminderung einzustellen.

Im Folgenden werden für die Miet- und Betriebskostenforderungen die Bruttoforderungen und Wertminderungen entsprechend ihrer Überfälligkeitsspanne zum 31. Dezember 2019 dargestellt:

Werte in TEUR	Bruttoforderung	Wertminderung	Wertminderung in %
Nicht fällig	37.735	-31	0,08%
1-30 Tage überfällig	6.709	-365	5,44%
31-60 Tage überfällig	915	-95	10,36%
61-90 Tage überfällig	829	-194	23,42%
91-180 Tage überfällig	981	-285	29,01%
181-365 Tage überfällig	1.015	-816	80,40%
über 365 Tage überfällig	2.174	-2.126	97,79%
Endbestand	50.358	-3.911	

Wertberichtigung für Finanzierungsforderungen

Werte in TEUR	2019	2018
Anfangsbestand vor Anwendung von IFRS 9	-	-68.246
Erstanwendungseffekte IFRS 9	-	0
Anfangsbestand	-24.082	-68.246
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	1.579	0
Ausbuchung	5.871	40.389
Neubewertung	-519	1.283
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	7.813	2.492
Endbestand	-9.338	-24.082

Finanzierungsforderungen umfassen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen, Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und sonstige Finanzierungsforderungen. Die Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in der IMMOFINANZ, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, stellen ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach eine Erhöhung der Nettoinvestition in das assoziierte oder Gemeinschaftsunternehmen dar. Bei der Ermittlung einer Wertminderung hinsichtlich solcher Forderungen werden vorrangig die Regelungen des IFRS 9 angewendet, bevor die Verlustzuweisungs- und Wertminde rungsvorschriften in IAS 28 Anwendung finden. Die Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr entweder durch Verkäufe oder Zukäufe (und somit Übergang von Equity-Konsolidierung auf Vollkonsolidierung) von Anteilen an diesen Gesellschaften stark reduziert und bilden nur mehr einen unwesentlichen Anteil an den Finanzierungsforderungen (siehe 4.5). Die Veränderung der Wertminderungskonten, die aus diesen Anteilsveränderungen resultieren, machen den überwie genden Teil des Überleitungspostens „Umbuchungen und sonstige Entwicklungen“ aus. Darüber hinaus enthält dieser Posten etwaige Verlustzuweisungen aus der At-Equity-Bewertung. Die sonstigen Finanzierungsforderungen sind in der Hauptsache Finanzierungen von Objektgesellschaften, die durch Immobilien und Rückflüsse aus den Immobilien besichert sind, weshalb für diese im Wesentlichen keine Wertminderung einzustellen war. Die in der Tabelle dargestellten Wertberichtigungen betreffen ausschließlich solche, die in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen wurden, da ein Ausfallereignis angenommen wird.

Wertberichtigungen für Kredite und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	2019		Gesamt	2018		Gesamt
	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Lauf- zeit erwarteter Kreditverlust - beeinträchtigte Bonität		Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Lauf- zeit erwarteter Kreditverlust - beeinträchtigte Bonität	
Anfangsbestand vor Anwendung von IFRS 9	-	-	-	0	-	-5.213
Erstanwendungseffekte IFRS 9	-	-	-	-60	-	-60
Anfangsbestand	-69	-5.421	-5.490	-60	-5.213	-5.273
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	0	0	0	0	62	62
Währungsänderungen	0	12	12	0	22	22
Ausbuchung	0	485	485	0	2.035	2.035
Neubewertung	28	-164	-136	-9	-2.092	-2.101
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	0	44	44	0	-235	-235
Endbestand	-41	-5.044	-5.085	-69	-5.421	-5.490

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 Gesamtauflaufzeit des Finanzinstruments erwarteten Verlusts.

7.2.3 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch eine Mittelfristplanung über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvierende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden sowie die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (interest coverage ratio, debt service coverage ratio) und deren Zeitwerte (loan-to-value ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse des fortgeführten Geschäftsbereichs. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen sowie die Nettozahlungen aus Derivaten enthalten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.458	303.887	0	308.345	285.807
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	13.089	539.411	0	552.500	506.161
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	289.764	1.234.603	610.514	2.134.881	2.008.731
Übrige	116.874	42.106	240.708	399.688	209.745
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	424.185	2.120.007	851.222	3.395.414	3.010.444
Derivative Finanzinstrumente	8.855	16.503	1.688	27.046	18.007
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	8.855	16.503	1.688	27.046	18.007
Summe	433.040	2.136.510	852.910	3.422.460	3.028.451

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	5.944	312.060	0	318.004	284.638
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	373.913	1.774.449	123.783	2.272.145	2.140.731
Übrige	124.799	17.693	9.860	152.352	153.669
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	504.656	2.104.202	133.643	2.742.501	2.579.038
Derivative Finanzinstrumente	6.718	10.819	20	17.557	13.015
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	6.718	10.819	20	17.557	13.015
Summe	511.374	2.115.021	133.663	2.760.058	2.592.053

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u.a. Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Käutionen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der IMMOFINANZ sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

7.2.4 Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

Die einzelnen Konzernunternehmen erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

Zum 31. Dezember 2019 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nur mehr in Euro.

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in Euro begegnet.

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, welche die IMMOFINANZ zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert; Hedge Accounting im Sinne von IFRS 9 wird nicht bei vollkonsolidierten Unternehmen der IMMOFINANZ

angewendet. Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt somit ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Zum Bilanzstichtag waren keine Derivate zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos im Bestand.

Die liquiden Mittel verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Währungen:

Werte in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
EUR	230.791	531.899
USD	6.392	6.708
HUF	25.390	30.833
PLN	32.267	19.156
CZK	8.179	2.275
RON	26.779	33.432
RUB	4.369	1.861
Sonstige	6.994	5.590
Summe	341.161	631.754

7.2.5 Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobilienteilmärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die IMMOFINANZ limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v.a. Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente im Sinne von IFRS 9 bilanziert.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten (Buchwerte einschließlich Wandelanleihen) stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Fix verzinst Finanzverbindlichkeiten	946.105	436.404
Variabel verzinst Finanzverbindlichkeiten	1.920.083	1.989.118
Summe verzinst Finanzverbindlichkeiten	2.866.188	2.425.522

Von den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten ist ein Nominale i.H.v. EUR 1.666,6 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 1.354,3 Mio.) durch Zinsswaps abgesichert, wodurch aus dem Gesamtzinseffekt von Finanzverbindlichkeit und Derivat eine fixe Verzinsung resultiert.

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

Typ	Referenzwert 31.12.2019 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR ¹	Fälligkeit
Zinssatz bis 0,00%	Zins-Swap	152.255	-549
		93.588	-421
		172.606	50
Anzahl der Derivate: 10		418.449	-920
Zinssatz größer 0,00% bis 0,25%	Zins-Swap	14.890	-59
		334.358	-4.613
		191.413	-2.431
		226.550	-2.185
Anzahl der Derivate: 33		767.211	-9.288
Zinssatz größer 0,25% bis 0,50%	Zins-Swap	131.033	-3.215
		229.857	-4.793
		120.000	-31
Anzahl der Derivate: 29		480.890	-8.039
Summe der Derivate: 72²		1.666.550	-18.247

¹ Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoauflschlags dargestellt.

² Zum Bilanzstichtag weisen 69 Derivate einen negativen Wert von EUR -18,3 Mio. und 3 Derivate einen positiven Marktwert von EUR 0,1 Mio. aus.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch bei der Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskonfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zinsswaps). Es wird ein Anstieg des Zinsniveaus um 10 bzw. 25 Basispunkte angenommen; aufgrund des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus wird keine Analyse zu fallenden Zinssätzen durchgeführt. Die beizulegenden Zeitwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoauflschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate	Zinssatz		
Werte in TEUR	31.12.2019	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-19.180	-12.782	-3.277

Sensitivität der Derivate	Zinssatz		
Werte in TEUR	31.12.2018	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-13.915	-10.429	-3.538

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 2019 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen

Parameter konstant bleiben. Aufgrund des zum Bilanzstichtag sehr niedrigen Zinsniveaus (z.B. 3-Monats-EURIBOR i.H.v. -0,383%) wurde für das Geschäftsjahr 2019, wie auch schon für das vorangegangene Geschäftsjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz		
Werte in TEUR		2019	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand		64.558	65.664	66.994

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz		
Werte in TEUR		2018	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand		68.374	71.481	74.690

Da der Großteil der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ durch Zinsswaps abgesichert ist, ist das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, als gering zu beurteilen.

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 4.14 verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (aus gewährten Darlehen an Dritte), 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 ist es zum einen, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen, und zum anderen, eine starke Kapitalbasis zu etablieren, um das Vertrauen der Anleger, der Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns zu gewährleisten. Der Vorstand überwacht regelmäßig die Entwicklung des Aktienkurses, des Abschlags des Aktienkurses zum Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) und die Höhe der Dividenden, die an die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG ausgeschüttet werden. Die IMMOFINANZ-Aktie ist als Dividendenwert positioniert und der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft bekennen sich zu einer nachhaltigen Dividendenpolitik.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die IMMOFINANZ AG abhängig vom Kaufpreis und vorhandener Liquidität Aktienrückkäufe i.H.v. 8,66% des Grundkapitals der Gesellschaft abgeschlossen (siehe 4.12).

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandelanleihen und um eigene Aktien bereinigtes Eigenkapital. Die IMMOFINANZ wird ihre Kapitalstruktur weiter optimieren, indem sie neue Finanzierungen aufnimmt, alte Finanzierungen beendet oder prolongiert bzw. restrukturiert und gegebenenfalls Neuemissionen von Schuldverschreibungen vornimmt (siehe 7.6). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ inklusive Derivate zur Zinsabsicherung beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 1,9% (2018: 2,1%).

Der Vorstand überwacht mithilfe der LTV-Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Die LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und dem Wert des Immobilienportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Immobilien sowie der Beteiligung an der S IMMO AG zum Stichtags-EPRA NAV. Zum 31. Dezember 2019 betrug die LTV-Ratio 43,0% (31. Dezember 2018: 37,6%). Die IMMOFINANZ strebt eine LTV-Ratio von bis zu 45% an.

7.3 Finanzielle Verpflichtungen

7.3.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist (siehe auch 7.1).

Die in der Bilanz der IMMOFINANZ nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird von den Fachverantwortlichen unter Berücksichtigung von marktbezogenen Inputs (sofern möglich) und Gutachten (in Einzelfällen) vorgenommen.

Sämtliche Klagen gegen frühere Organe wurden im Vorjahr im Vergleichsweg bereinigt.

In Bezug auf die Anteile an einem rumänischen Tochterunternehmen mit einem Buchwert des Reinvermögens i.H.v. EUR 84,7 Mio. war zum 31. Dezember 2019 eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkte. Darüber hinaus können in einzelnen Ländern Osteuropas (z.B. in Rumänien) Rechtsunsicherheiten betreffend Grundeigentumsverhältnissen bestehen.

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	2019	2018
Offene Baukosten	79.548	85.178
Instandhaltungsbestellungen	1.587	3.536
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten oder Erwerb von Immobilienvermögen	0	12.468
Summe	81.135	101.182

7.4 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen verstanden (siehe 8.). Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die IMMOFINANZ verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Soweit Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2019 stattfanden, erfolgte dies ausschließlich zu marktüblichen Konditionen.

Die IMMOFINANZ AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Christian Böhm ist Vorstandsvorsitzender dieses Unternehmens. Für die Summe der im Geschäftsjahr 2019 geleisteten Beiträge siehe 7.4.2.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen vollkonsolidierten Unternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

7.4.1 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Werte in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	1.758	29.604
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-5.503	-7.175
Verbindlichkeiten	325	333
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	0	4.550
Darin enthaltene Wertberichtigungen	0	-7.343
Verbindlichkeiten	191	261
Werte in TEUR	2019	2018
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	1	30
Zinserträge	260	4.596
Forderungswertberichtigungen	1.672	3.663
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-244	2.127
Ertragsteuern	0	-53
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	746	731
Sonstige Aufwendungen	-2.815	-3.233
Zinserträge	358	724
Forderungswertberichtigungen	7.343	-722
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	0	-723
Ertragsteuern	0	1

Die Transaktionen mit Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen von Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen der IMMOFINANZ und ihren Co-Investoren oft in einem von der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine weiteren angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

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

Dr. Oliver Schumy – Vorstandsvorsitzender (bis 18. März 2020)

Mag. Dietmar Reindl – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung

Mag. Stefan Schönauer, Bakk. – Mitglied des Vorstands, Finanzen

Oliver Schumy schied per 18. März 2020, also nach dem Berichtszeitraum, einvernehmlich als Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ AG aus. Die vorzeitige Beendigung erfolgte in beiderseitigem Einvernehmen aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung. Seine Verantwortungsbereiche wurden mit Wirkung per 19. März 2020 von Stefan Schönauer (Recht, Investor Relations sowie Compliance & Corporate Legal) und Dietmar Reindl (Personalwesen, Public Relations sowie Transaktionen) übernommen.

Aufsichtsrat

Dr. Michael Knap – Vorsitzender

Mag. Bettina Breiteneder – Stellvertreterin des Vorsitzenden (Mitglied seit 22. Mai 2019, Stellvertreterin des Vorsitzenden seit 4. März 2020)

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 4. März 2020)

Mag. Christian Böhm – Mitglied

Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS – Mitglied

Prof. Dr. Sven Bienert – Mitglied (seit 22. Mai 2019)

Mag. Horst Populorum – Mitglied (bis 22. Mai 2019)

KR Wolfgang Schischek – Mitglied (bis 22. Mai 2019)

Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair

Werner Ertelthalner (bis 26. März 2019)

Maria Onitcanscaia (seit 26. März 2019)

Larissa Kravitz (vormals Lielacher - bis 15. Juli 2019)

Mag. Ankica Reichenbach (von 8. August 2019 bis 31. Dezember 2019)

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

Werte in TEUR	Aufsichtsräte	Vorstände	2019			2018
			Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	252	3.419	3.671	261	3.057	3.318
Sonderboni	-	-	-	-	4.000	4.000
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	222	222	-	267	267
Summe	252	3.641	3.893	261	7.324	7.585

Die kurzfristig fälligen Leistungen an die Vorstände umfassen sowohl fixe Bezüge (Bruttogehalt und Sachbezüge) als auch variable Bezüge (Bonifikationen). Zusätzlich zum Fixum und dem variablen Bezug hat der Aufsichtsrat den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2018 eine Sonderprämie für außergewöhnliche Leistungen für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns im Zeitraum 2015 bis 2017, dessen Abschluss unter anderem der Verkauf des Retail-Portfolios in Russland darstellt, gewährt.

Die in den Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgewiesenen Beträge betreffen die von der IMMOFINANZ an eine Pensionskasse geleisteten Beiträge. Die Pensionskassenbeiträge resultieren aus leistungsorientierten 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 6.449.348 Stück Aktien (31. Dezember 2018: 7.066.330 Stück) gehalten. In der Anzahl der Aktien sind Anteile aus den von der FRIES Familien-Privatstiftung (über IFF Beteiligungs GmbH) und Dr. Rudolf Fries gehaltenen Aktien, für die „Directors' Dealings“-Meldungen erstattet wurden, enthalten. Anders als in vorangegangenen Berichten sind weitere Aktien, die von Gesellschaften und Mitgliedern der Familie Fries gehalten werden, aber keiner gesetzlichen Meldepflicht unterliegen, nicht einbezogen. Mit Meldung vom 28. Februar 2020 haben die IFF Beteiligungs GmbH sowie Dr. Rudolf Fries bekannt gegeben, dass sie 6.097.680 Stück bzw. 254.500 Stück Aktien der IMMOFINANZ veräußert haben.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates gewährt. Es gibt auch keine anteilsbasierten Vergütungen für die Vorstände.

7.5 Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Die für das Geschäftsjahr 2019 angefallenen Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 468,4 (2018: TEUR 417,0) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 230,5 (2018: TEUR 376,0) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 43,1 (2018: TEUR 23,7) auf Steuerberatung und mit TEUR 41,4 (2018: TEUR 14,5) auf sonstige Leistungen.

7.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. Februar 2020 erwarb die CARPINUS Holding GmbH (nunmehr RPPK Immo GmbH) insgesamt 12.000.000 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG, was einer Beteiligung von 10,71% entspricht. Mittelbare Gesellschafter der CARPINUS Holding GmbH sind Peter Korbacka und die RPR Privatstiftung. Die IFF Beteiligungs GmbH (100%-Tochtergesellschaft der FRIES Familien-Privatstiftung) hat bekannt gegeben, dass 6.097.680 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG, entsprechend einer Beteiligung von 5,44%, veräußert wurden. Dr. Rudolf Fries hat die Veräußerung von 254.500 Stück Aktien gemeldet. In den „Directors‘ Dealings“-Meldungen ist der Verkaufspreis jeweils mit EUR 29,50 pro Aktie angeführt.

Am 5. März 2020 hat die IMMOFINANZ sämtliche Anteile an der Gesellschaft Equator Real Sp. z o.o. an den Käufer Czech Property Investments veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis der Anteile betrug EUR 15,2 Mio.

Am 30. März 2020 wurde im Rahmen eines Asset-Deals ein Grundstück in Brasov an die Gesellschaft Kaufland Romania SRL veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis betrug EUR 5,8 Mio.

Am 4. März 2020 legte Rudolf Fries, stellvertretender Aufsichtsratspräsident der IMMOFINANZ, sein Aufsichtsratsmandat zurück. Bettina Breiteneder folgt Rudolf Fries als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende.

Am 18. März 2020 schied Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ, als Vorstandsmitglied der Gesellschaft aus. Die vorzeitige Beendigung erfolgte in beiderseitigem Einvernehmen aus persönlichen Gründen. Der Vorstand der Gesellschaft setzt sich somit ab 19. März 2020 aus den Mitgliedern Dietmar Reindl und Stefan Schönauer zusammen, die alle Agenden fortführen.

Die IMMOFINANZ AG hat per 31. März 2020 eine wiederausnutzbare Konzernkreditlinie i.H.v. EUR 100 Mio. abgeschlossen. Die Laufzeit der Kreditlinie beträgt zwei Jahre und wurde mit einem österreichischen Bankenkonsortium abgeschlossen. Eine Ausnutzung der Kreditlinie kann zur Gänze oder in Teilen erfolgen.

Die negativen Auswirkungen von Covid-19 auf die IMMOFINANZ beziehen sich in erster Linie auf gestundete und verminderte Mieterlöse. So entstehen der IMMOFINANZ durch behördlich angeordnete Betriebsschließungen (außer Grundversorgung) und gesetzliche Sonderregelungen zu Mietreduktionen, temporäre Einbußen bei Mieterlösen und Rückgänge von Umsatzmieten im Bereich Einzelhandel. Aufgrund etwaiger Mieterinsolvenzen im Einzelhandelsbereich besteht darauf folgend in Verbindung mit allgemein abgeschwächter wirtschaftlicher Aktivität, das Risiko von Wiedervermietungen der Leerflächen. Im Bereich Büro rechnet die IMMOFINANZ ebenfalls mit Stundungen, Mietausfällen und Verzögerungen bei der Neu- und Nachvermietung. Dies gilt besonders für Retailflächen in Bürogebäuden (insbesondere Gastronomie). Die Projektentwicklertätigkeit der IMMOFINANZ ist von Einschränkung der Bautätigkeit betroffen, dies bringt das Risiko von Projektverzögerungen mit sich.

Den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie versucht die IMMOFINANZ durch aktives Management vorzugreifen und die Effekte auf das Unternehmen zu minimieren. Zu den Einzelmaßnahmen zählen die intensive, lösungsorientierte Zusammenarbeit mit den Mietern, um Insolvenzen zu vermeiden und eine rasche Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Tätigkeit sicherzustellen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses 2019 kann noch keine fundierte quantitative Einschätzung der Auswirkung der Covid-19-Pandemie auf die IMMOFINANZ gemacht werden.

Die IMMOFINANZ bzw. ihre Tochtergesellschaften sind mit allen finanzierenden Banken in Gesprächen, um die starke Liquiditätsposition der Gesellschaft zu sichern und auf die spezielle Situation bedingt durch Covid-19 zu reagieren. Um auf einen potenziellen Rückgang von Mieterlösen vorbereitet zu sein, kann hierbei eine vorübergehende Aussetzung von Zinszahlungen und/oder Kapitaltilgungen, sowie ein Verzicht auf die Prüfung von Finanzkennzahlen (Covenants) mit den finanzierenden Banken vorausschauend vereinbart werden.

8. Konzernunternehmen

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ AG. In dieser Liste sind außerdem auch einzelne, mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidierte Tochterunternehmen, nicht nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen der IMMOFINANZ mit einem Anteil ≥ 20,00% enthalten.

Jene Gesellschaften, die im aktuellen Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden sind, sind in der Spalte Konsolidierungsmethode mit „verkauft“, „liquidiert“ bzw. „verschmolzen“ gekennzeichnet.

Unternehmen	Land	Sitz	Anteil am Kapital	2019		2018	
				Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital
"Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
ABSTEM Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
Adama Adviso SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Adama Holding Public Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
Adama Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
Adama Ukraine Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	98,71%	V	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
Airport Business Center, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V	V
AI Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V	V
Aloli Management Services Limited in Liqu.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
Alpha Arcadia LLC	UA	Odessa	0,00%	Verkauft	49,45%	E-GU	
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimciliği ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	64,89%	V	64,89%	V	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
Atom Centrum, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V	V
Atrium Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V	V
Aviso Zeta AG i.A.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V	V
Banniz Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V	V
Baron Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
Bauteile A + B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
Bauteile C + D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
Berceni Estate Srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Berga Investment Limited in Liqu.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
Bermendoca Holdings Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V	V
Bivake Consultants Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V	V
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
Boondock Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
Borca Retail Park d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V	V
Bucharest Corporate Center s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
Business Park West-Sofia EAD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V	V
C.E. Immobilienprojekte und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	99,92%	V	99,92%	V	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.	US	Washington	0,00%	Liquidiert	6,09%	Fonds	
CB Richard Ellis Strategic Partners IV, L.P.	US	Los Angeles	0,00%	Liquidiert	2,56%	Fonds	
CENTER INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V	V
Central Business Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V

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

Unternehmen	Land	Sitz	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	2019		2018	
					Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Contips Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
COREAL ESTATE RESIDENCE INVEST SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
CPB Advisory GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
CPB DELTA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		E-GU	
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
CPB JOTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
CPB Pegai Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Dalerise Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%		V	
Dapply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Dikare Holding Ltd.	RO	Bukarest	22,00%	Fonds	22,00%		Fonds	
Dionysos Immobilien GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
DUS Plaza GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%		V	
Ebulliente Holdings Ltd	CY	Nikosia	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	49,00%	E-AS	49,00%		E-AS	
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%		E-AS	
EHL Wohnen GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%		E-AS	
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%		V	
Emolu Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	99,00%		V	
ENIT Lublin Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Equator Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%		V	
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%		V	
ESCENDO Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	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	99,36%		V	
Flureca Trading Ltd	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	30,00%		E-AS	
FMZ MB, investicijska družba d.o.o.	SI	Laibach	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
FMZ Sosnowiec Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	45,00%		E-AS	
GAL Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Lublin	100,00%	V	100,00%		V	
Gangaw Investments Limited in Liqu.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Geiselbergstraße 30-32 Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
GENA ELF Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
GENA ZEHN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Gendana Ventures Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
GF Amco Development srl	RO	Ilfov	22,00%	NK	22,00%		NK	
Gila Investment SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
Global Emerging Property Fund L.P.	GB	Jersey	25,00%	Fonds	25,00%		Fonds	
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
Globe 3 Ingatlanfejlesztő Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
GORDON INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%		V	
Gordon Invest Netherlands B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Grand Centar d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%		V	
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	75,00%	E-GU	75,00%		E-GU	
Hamlingate Investments Limited	CY	Nikosia	100,00%	NK	100,00%		NK	
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	90,00%	V	90,00%		V	
HDC Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%		V	
I-E Immoeast Real Estate GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IE Narbal NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%		V	

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

Unternehmen	Land	Sitz	Anteil am Kapital	Konsolidierungs-methode	2019		2018	
					Anteil am Kapital	Konsolidierungs-methode	Anteil am Kapital	Konsolidierungs-methode
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMAK CEE N.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%		V	
IMAK Finance B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%		V	
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMF Campus GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%		V	
IMF Float GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%		V	
IMF Königskinder GmbH	DE	Köln	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobilien-vermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Immobilia L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Immobilia L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse 14/Rosasgasse 30 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%		NK	
Immobilia 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 Bulgaria 1 EOOD	BG	Sofia	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Iride IV Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Polonia Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%		V	
Immoeast Polonia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 1 sp.k.	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST PRESTO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Amfortas Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt ANDROMACHE Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Caelum Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Cinna Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Circinus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Cygnus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Decimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt DESPINA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Epsilon Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Hüon Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Hydrus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Hylas Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Idamantes Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Kappa Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Lambda Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Montano Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Quindecimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Radames Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Septimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Sita Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Titurel Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOEAST Projekt Zerlina Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	

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

Unternehmen	Land	Sitz	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	2019		2018	
					Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOEAST Silesia Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ ALPHA Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Immofinanz Center Management Romania SRL	RO	Cluj-Napoca	100,00%	V	100,00%		V	
Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Immofinanz Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Float GmbH & Co. KG	DE	Köln	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Float Verwaltungs GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	92,70%	V	92,70%		V	
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%		V	
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Hungária Harmadik Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Ismene Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Immofinanz Medienhafen GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Immofinanz Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%		V	
Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Novи Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Services Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%		V	
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%		V	
Immofinanz zwei Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqui.	AT	Wien	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	
IMMOWEST Lux III S.à.r.l. in Liqui.	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Immowest Lux V S.à.r.l. in Liqui.	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Immowest Lux VI S.à.r.l. in Liqui.	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Immowest Lux VII S.à.r.l. in Liqui.	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
IMMOWEST PROMTUS Holding GmbH in Liqui.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	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	
Itteslak Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Kastor Real Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Klyos Media s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft	100,00%		V	
Koral Residence EOOD	BG	Sofia	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Korinthos s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Liquidiert	10,00%	Fonds		
Lagerman Properties Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Larius International SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	0,00%		n.a.	
Lasianthus Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Lasuvu Consultants Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%		V	
LENTIA Real (1) Hungária Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
Lonaretia Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Loudaumcy Investments Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
M.O.F. Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds		
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%		V	
Malemso Trading Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%		V	
MBP I 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	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	2019		2018	
					Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
MBP II 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	
Mill Holding Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verkauft	38,90%		E-AS	
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
myhive offices GmbH	AT	Wien	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	50,00%		E-GU	
Nuptil Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Nutu Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Objurg Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
OCEAN ATLANTIC DORCOL DOO	RS	Belgrad	80,00%	NK	80,00%		NK	
OFFICE CAMPUS BUDAPEST Kft.	HU	Budapest	75,00%	V	75,00%		V	
Oscepar Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
OSG Immobilienhandels G.m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Palmovka 0, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%		n.a.	
Palmovka 3, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%		n.a.	
Palmovka 4, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%		n.a.	
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co Projekt "alpha" KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Pivuak Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Polonia sp. z o.o. w likwidacji III sp.k. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
Polus a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%		V	
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Floresti	100,00%	V	100,00%		V	
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
ProEast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Progeo Development SRL	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft	100,00%		V	
Promodo Development SRL	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft	100,00%		V	
Quixotic Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%		V	
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
Rekan Estate d.o.o. in Liqu.	HR	Zagreb	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
Remsing Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%		V	
RentCon Handels- und Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%		V	
Retail Park d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%		V	
Retail Park Four d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%		V	
Rezidentim s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
S IMMO AG	AT	Wien	29,14%	E-AS	29,14%		E-AS	
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Baia Mare	100,00%	V	100,00%		V	
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
Sadira Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	49,45%		E-GU	
Sapir Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	
SARIUS Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%		V	
SBF Development Praha spol.s r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%		V	
SCPO s.r.o. in Liqu.	SK	Bratislava	0,00%	Liquidiert	100,00%		V	
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%		V	
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%		V	

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

Unternehmen	Land	Sitz	Anteil am Kapital	2019		2018	
				Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital
Shir Investment SRL in Liqu.	RO	Voluntari	100,00%	NK	100,00%	NK	NK
Shopping Center Tri d.o.o. Beograd-Novi Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V	V
Silesia Residential Holding Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44-46 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK	NK
Snagov Lake Residential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Starmaster Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
Stephanshof Liegenschaftsverwaltungs- gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00%	Verkauft	100,00%	V	V
Stop Shop d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V	V
Stop Shop Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
Stop Shop Poland Sp.z.o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V	V
STOP SHOP RO RETAIL ONE SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
STOP SHOP SERBIA d.o.o.	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V	V
STOP.SHOP GNS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V	V
STOP.SHOP Kisvárda Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V	V
STOP.SHOP STARJÁN Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V	V
STOP.SHOP TB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V	V
STOP.SHOP. CZ s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V	V
STOP.SHOP. Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V	V
STOP.SHOP.Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V	V
Sunkta Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
SZÉPVÖLGYI BUSINESS PARK Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V	V
Taifun Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V	V
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU	E-GU
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Váci út 184.Business Center Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verkauft	38,90%	E-AS	E-AS
Vastator Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	99,36%	V	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V	V
Ventane Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	98,71%	V	V
Ventilatorul Real Estate SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V	V
Vitrust Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V	V
VIVO! Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V	V
W zehn Betriebs- & Service GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V	V
Walkabout Beteiligungs GmbH in Liqu.	DE	Rodgau	0,00%	Liquidiert	66,67%	E-AS	E-AS
WINNIPEGIA SHELF s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V	V
WS Tower Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	0,00%	n.a.	n.a.
WS Tower Sp. z o.o. Pl. Europejski 1 S.K.A.	PL	Warschau	100,00%	V	0,00%	n.a.	n.a.
Xantium Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V	V

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

9. Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 8. April 2020 aufgestellt, und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 8. April 2020

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungs nachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahrs waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Neubewertung von Immobilienvermögen

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.1. und 5.7. sowie im Konzernlagebericht unter Kapitel Immobilienbewertung)

Das Bewertungsergebnis aus dem Immobilienvermögens beträgt im Geschäftsjahr insgesamt EUR 196 Mio (Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien) bei einem Buchwert des Immobilienvermögens von EUR 4.985 Mio, welcher die bedeutsamste Vermögensposition der Bilanz darstellt.

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte pro Immobilie zum Stichtag durch die gesetzlichen Vertreter werden für nahezu alle Immobilienobjekte unabhängige Sachverständige herangezogen. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktualisierten Unterlagen fließen in diese Bewertungen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen „Inputfaktoren“, insbesondere zu den Marktmieten, erwarteten Leerstehungen, zukünftigen Wiedervermietungen und künftig erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Diese Einschätzungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie.

Wegen der hohen Bedeutung des Immobilienvermögens im Konzernabschluss und den mit den Einschätzungen künftiger Entwicklungen verbundenen erhöhten Bewertungsunsicherheiten haben wir die Neubewertung des Immobilienvermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Neubewertung des Immobilienvermögens im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf, der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss
- Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Vorstand beauftragten Sachverständigen
- Bewusste Auswahl einer Stichprobe sowie Analyse von Immobiliengutachten auf Basis der Höhe sowie der Veränderung des Fair Values von Objekten über ein definiertes Ausmaß und von Objekten mit Veränderungen von wesentlichen Inputfaktoren ohne die damit erwartete Veränderung des Fair Values
- Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen in den Gutachten getätigten Annahmen für die Stichprobe sowie Vergleich mit aktuellen, öffentlichen Daten und Marktentwicklungen
- Kommunikation mit den externen Sachverständigen sowie den Asset-Managern und Controllern zur Klärung etwaiger Unplausibilitäten aus den zuvor genannten Prüfungshandlungen
- Analyse der Anhangsangaben zum Immobilienvermögen hinsichtlich der Angemessenheit von Angaben zu Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten

Latente Steuererstattungsansprüche

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.8. und 5.10.)

Latente Steuererstattungsansprüche (vor Saldierung EUR 269 Mio) und latente Steuerschulden (vor Saldierung EUR 541 Mio) werden einerseits für temporäre Differenzen, die zu zukünftigen steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen führen, andererseits für zukünftige Steueransprüche aus der Verwertung von Verlustvorträgen gebildet. Für latente Steuerschulden werden alle steuerbaren temporären Differenzen berücksichtigt. Latente Steuererstattungsansprüche werden insoweit erfasst, als im ausreichendem Maße latente Steuerschulden bestehen bzw. es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne in Zukunft zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können.

Die IMMOFINANZ-Gruppe ist in verschiedenen Steuerjurisdiktionen tätig und besitzt eine komplexe Konzern- und Finanzierungsstruktur. Die Konzernstruktur unterliegt, insbesondere durch das in den Vorjahren initiierte Projekt „Vereinfachung der Konzernstruktur“ laufenden Veränderungen. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die zukünftige Ertragsentwicklung und Steuerbelastung der einzelnen Konzerngesellschaften.

Die Bewertung der latenten Steuererstattungsansprüche basiert auf wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich zukünftiger Geschäftsentwicklungen, einschließlich der notwendigen Berücksichtigung bereits eingeleiteter oder geplanter Änderungen der Konzern- und Finanzierungsstruktur, und muss laufend sowohl prospektiv als auch retrospektiv evaluiert werden. Die Berechnungen sind aufgrund der anwendbaren steuerlichen Regelungen und Gestaltungsmöglichkeiten sowie der notwendigen subjektiven Schätzungen und der darin enthaltenen Unsicherheiten komplex.

Folglich haben wir den Wertansatz der latenten Steuererstattungsansprüche als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern haben wir unsere Prüfungshandlungen auf folgende Sachverhalte fokussiert:

- Abstimmung der der Steuerplanung zu Grunde liegenden Planungsrechnungen pro Gesellschaft mit dem vom Aufsichtsrat genehmigten Gesamtbudget
- Analyse der Plandaten und deren Entwicklung, insbesondere der konzerninternen Veränderungen der Kapital- und Finanzierungsstruktur von Konzerngesellschaften sowie der steuerrechtlich bedingten Anpassungen
- Analyse der Einmaleffekte (insbes. Verkäufe) in den Plandaten und deren Auswirkung auf weitere Planjahre

- Analyse der Berechnungsmethodik und Konsistenz der einzelnen Berechnungsschritte
- Vergleich der wesentlichen Annahmen der Steuerplanung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Steuersätze, Sonderregelungen der Abzugsfähigkeit von Refinanzierungsaufwendungen und Möglichkeiten der Verwertbarkeit von Verlustvorträgen)
- Zusammenfassende Würdigung der angesetzten latenten Steuererstattungsansprüche

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht (ausgenommen den Jahres- und Konzernabschluss, den Lage- und Konzernlagebericht sowie die jeweiligen Bestätigungsvermerke), die uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab. Bezüglich der Informationen im Konzernlagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Konzernlagebericht“.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmensaktivität anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmensaktivität 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams 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 Rechnungslegungsgrund-satzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität aufwerfen kann. 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 Unternehmensaktivität 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 Kontrollsysteem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund 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 konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortung zu prüfen, ob sie aufgestellt wurde, sie zu lesen und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich im Widerspruch zum Konzernabschluss steht oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheint.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der 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 22. Mai 2019 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr gewählt und am 18. Juni 2019 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 30. April 2011 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von dem Konzern gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Friedrich Wiesmüllner.

Wien, am 8. April 2020

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüllner
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss der IMMOFINANZ ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht der IMMOFINANZ den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZAG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 8. April 2020

Der Vorstand der IMMOFINANZAG



Mag. Stefan Schönauer, Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2019.....	219
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019	221
Anhang.....	222
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB	235
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019.....	236
Bestätigungsvermerk	250

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	31. Dezember 2019 EUR	31. Dezember 2018 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Markenrechte und Software	394.772,92	393
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremdem Grund	328.387,90	487
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.698,57	264
	715.086,47	751
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.837.719.057,47	3.436.992
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	113.440.600,56	0
3. Beteiligungen	391.517.068,75	366.388
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	1.001
5. Sonstige Ausleihungen	8.341.110,43	9.306
	3.352.018.536,47	3.813.687
	3.353.128.395,86	3.814.830
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	84.774,56	8
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	84.774,56	8
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00	0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	438.767.565,07	401.637
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	138.068.460,40	272.724
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	300.699.104,67	128.913
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	16
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	0,00	0
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00	16
4. Sonstige Forderungen	8.575.546,52	3.157
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	8.177.852,20	1.259
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	397.694,32	1.898
	447.427.886,15	404.817
II. Guthaben bei Kreditinstituten		
1. Bankguthaben	7.067.304,36	320.559
	454.495.190,51	725.377
C. Rechnungsabgrenzungsposten	12.899.276,85	14.047
	3.820.522.863,22	4.554.255

	31. Dezember 2019 EUR	31. Dezember 2018 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital	102.376.743,00	108.643
Gezeichnetes Grundkapital	112.085.269,00	112.085
Nennbetrag eigene Anteile	-9.708.526,00	-3.442
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	403.576.221,85	403.576
2. Nicht gebundene	1.539.963.396,31	1.683.928
III. Gewinnrücklagen		
1. Rücklage eigene Anteile	9.708.526,00	3.442
IV. Bilanzgewinn	593.612.447,99	518.801
davon Gewinnvortrag	429.413.025,03	247.439
	2.649.237.335,15	2.718.391
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	60.412,00	49
2. Steuerrückstellungen	0,00	8.789
davon latente Steuerrückstellung	0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen	5.984.167,53	6.834
	6.044.579,53	15.673
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	811.137.254,12	299.920
davon konvertibel	299.068.695,90	299.920
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	13.937.254,12	2.720
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	797.200.000,00	297.200
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.217.054,92	163.223
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.000.406,42	1.006
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	21.216.648,50	162.217
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.074.623,93	2.295
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.074.623,93	2.295
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	329.971.121,22	1.353.742
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	211.523.127,42	1.242.514
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	118.447.993,80	111.228
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	11
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	0,00	11
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	840.894,35	992
davon aus Steuern	375.489,96	345
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	260.239,16	275
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	840.894,35	992
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00	0
	1.165.240.948,54	1.820.181
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	228.376.306,24	1.249.537
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	936.864.642,30	570.645
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	10
	3.820.522.863,22	4.554.255

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019 EUR	2018 TEUR
1. Umsatzerlöse	15.893.587,28	31.696
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	4.500,00	10
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.888.436,09	162
c) Übrige	5.180.935,62	99.241
	7.073.871,71	99.413
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.779,07	-9
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-15.456.158,12	-18.558
b) Soziale Aufwendungen	-4.220.531,82	-5.094
davon für Altersversorgung	-170.000,00	-160
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-669.937,63	-917
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.981.186,62	-3.573
	-19.676.689,94	-23.652
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-612.672,11	-540
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen	-86.338,24	-304
b) Übrige	-27.537.468,14	-98.364
	-27.623.806,38	-98.669
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-24.947.488,51	8.240
8. Erträge aus Beteiligungen	917.065.746,66	1.049.083
davon aus verbundenen Unternehmen	900.846.537,40	1.045.563
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	1.801.783,71	405
davon aus verbundenen Unternehmen	1.558.978,21	156
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.399.053,84	10.296
davon aus verbundenen Unternehmen	9.287.224,79	10.120
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	88.067.116,26	29.035
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-800.392.342,03	-893.377
davon Abschreibungen	-800.078.109,01	-891.175
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-800.392.342,03	-868.248
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-39.141.607,79	-42.686
davon betreffend verbundene Unternehmen	-17.064.306,38	-31.127
14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)	176.799.750,65	152.755
15. Ergebnis vor Steuern	151.852.262,14	160.995
16. Steuern vom Einkommen	12.347.160,82	110.368
davon latente Steuern	0,00	0
davon Erträge aus Steuergutschriften	11.019.184,50	49.753
davon Erträge aus Steuergutschriften Liquidationen	0,00	65.662
17. Jahresüberschuss	164.199.422,96	271.363
18. Gewinnvortrag Vorjahr	429.413.025,03	247.439
19. Bilanzgewinn	593.612.447,99	518.801

Anhang

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG (die Gesellschaft) zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis 31. Dezember 2019.

Aussagen zur IMMOFINANZ beziehen sich auf den IMMOFINANZ-Konzern. Die Gesellschaft ist Mutterunternehmen gemäß § 189a Z 6 UGB des IMMOFINANZ-Konzerns.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 Abs. 2 UGB in EUR 1.000.

Von der Ermächtigung des § 223 Abs. 4 UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde dadurch Rechnung getragen, dass insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, verminderter um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden keine vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, verminderter um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren – wie in der Vergangenheit auch – nicht notwendig.

Die Abschreibung der Zugänge und Abgänge des laufenden Geschäftsjahrs erfolgt pro rata temporis.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden gemäß § 204 Abs. 1a UGB im Jahr ihrer Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen exklusive jene an der S IMMO Gruppe werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven (abzüglich Steuerlatenzen) aus den einzelnen Immobilien, bewertet zum beizulegenden Zeitwert bzw. anhand der für die Bewertung üblichen Indikatoren, ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit für jede Konzern Tochter 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 wegfallen 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.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Betreffend die Wandelanleihe 2024 wurde das Wandlungsrecht über die gesamte Laufzeit bewertet und als Disagio in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie im Eigenkapital bilanziert. Das Disagio wird über die Laufzeit linear aufgelöst.

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden für die gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche der Mitarbeiter gebildet. Sie werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19 unter Zugrundelegung des gesetzlichen Pensionsantrittsalters und unter Berücksichtigung eines zum Bilanzstichtag gültigen Rechnungszinssatzes gebildet.

Steuerrückstellungen werden insbesondere für Verpflichtungen aus der Gruppenbesteuerung gebildet und mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Sämtliche Geschäftsfälle in ausländischer Währung wurden mit dem Devisenkurs am Tag der jeweiligen Transaktion erfasst. Die Bewertung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25% gebildet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern für bestehende steuerliche Verlustvorträge in jenem Ausmaß angesetzt, als ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind, wobei die 75 %ige Verlustverwertungsgrenze hierbei berücksichtigt wird. Angesichts der historischen Verluste der Gesellschaft lagen keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vor, sodass zum 31. Dezember 2019 nicht über die Ausübung des Wahlrechts zur weiteren Aktivierung von Verlustvorträgen zu entscheiden war.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände	3-10
Sachanlagen	2-10

Der Betrag der Abschreibungen der Sachanlagen ist mit dem Vorjahr in etwa vergleichbar.

Im folgenden Absatz werden die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen beschrieben:

Der wesentlichste Posten unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen beinhaltet die Anteile an der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH mit einem Buchwert in Höhe von EUR 1.800.315.000,00 (31. Dezember 2018: TEUR 2.359.290).

Die Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 799,7 Mio. und ist im Wesentlichen auf die ausschüttungsbedingte Abschreibung der 100%igen Töchter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 559,0 Mio. und GENA ELF Immobilienholding GmbH in Höhe von EUR 236,2 Mio. zurückzuführen. Aperiodische Effekte aus der Beteiligungsbewertung betragen gesamt EUR 24,0 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden an die Gesellschaften IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o, IMMOFINANZ Services Czech Republic s.r.o. und IMMOFINANZ Services Romania s.r.l. Zuschüsse in Höhe von EUR 137,8 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 510,6 Mio.) geleistet.

Am 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Stück Inhaberaktien an der S IMMO AG (kurz: S IMMO) erworben und hält an ihr infolgedessen einen Kapitalanteil von 29,14%, welcher derzeit aufgrund der aktuellen Satzungsbestimmungen der Emittentin 15% der Stimmrechte entspricht. Das Closing erfolgte am 21. September 2018. Die Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten betrugen EUR 390.667.068,75. Durch die Kapitalerhöhung der S IMMO AG hat sich der Kapitalanteil auf rund 26,5% reduziert. Gleichzeitig hält auch die S IMMO AG Anteile von rund 11,94% an der IMMOFINANZ AG.

Die Aktien der S IMMO notieren im Prime Market der Wiener Börse. Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung wurde der erzielbare Betrag des Aktienpakets auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Die im Vorjahr durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 25,1 Mio. wurde vollständig zugeschrieben, da die Gründe für die Wertminderung zum Abschlussstichtag nicht mehr bestanden.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (31. Dezember 2018: TEUR 1.001).

Unter dem Posten Sonstige Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 965.000,00 (31. Dezember 2018: TEUR 2.100) innerhalb eines Jahres fällig.

Umlaufvermögen

Forderungen

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, 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. Dezember 2019 EUR	31. Dezember 2018 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	504.070.525,68	428.166
Wertberichtigungen zu Forderungen zu Direktdarlehen	-83.483.782,79	-79.848
Forderungen aus Leistungsverrechnung	1.205.307,79	1.901
Forderungen aus Steuerumlagen	7.740.219,49	49.719
Sonstige	9.235.294,90	1.699
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gesamt	438.767.565,07	401.637

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Wandelanleihe 2024 der IMMOFINANZ AG zurückzuführen. Gemäß § 198 Abs. 7 UGB ist das Disagio (Wandlungsrecht als Differenz zwischen abgezinstem Wert der „reinen“ Anleihe und Erfüllungsbetrag) als Rechnungsabgrenzungsposten zu aktivieren und planmäßig auf die Laufzeit der Wandelanleihe abzuschreiben. Zum 31. Dezember 2019 betrug das Disagio EUR 9.004.078,52 (31. Dezember 2018: TEUR 13.357).

Weiters wurde das Disagio für die im Geschäftsjahr begebene Anleihe aktiviert und wird planmäßig über die Laufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2019 betrug das Disagio EUR 3.233.645,83 (31. Dezember 2018: TEUR 0).

Passiva

Eigenkapital

Das Grundkapital in der Höhe von EUR 112.085.269,00 ist in 112.085.269 Stückaktien eingeteilt, von denen jede am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt ist.

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 wurde eine Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 0,85 je Aktie beschlossen. Am 28. Mai 2019 wurden somit insgesamt EUR 89,4 Mio. an die Aktionäre ausgeschüttet.

Im Rahmen des Aktientrückkaufprogrammes erwarb die IMMOFINANZ AG zwischen 2. Jänner 2019 und 13. August 2019 6.266.525 Stück eigene Aktien. Der Gesamtkaufpreis für die im Geschäftsjahr 2019 erworbenen eigenen Aktien belief sich auf EUR 143.964.644,90. Dadurch haben sich die nicht gebundene Kapitalrücklage um EUR 143.964.609,42 auf EUR 1.539.963.396,31 gemindert und die Rücklage eigene Anteile um EUR 6.266.525,00 auf EUR 9.708.526,00 erhöht. Somit hält die IMMOFINANZ AG zum 31. Dezember 2019 9.708.526 Stück eigene Aktien. Zum 31. Dezember 2019 hält die Tochtergesellschaft (IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH) 1.500.000 Stück IMMOFINANZ-Aktien.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG haben am 2. Juli 2018 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 (erneuert durch den Ermächtigungsbeschluss der 26. Ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019) gemäß

§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2018/19) durchzuführen. Die Ermächtigung lautet auf bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft. Das Rückkaufprogramm 2018/19 wurde am 16. Juli 2018 gestartet und am 13. August 2019 mit Erreichen des maximalen Rückkaufvolumens von 9.708.526 Stück Aktien bzw. 8,66% des derzeitigen Grundkapitals abgeschlossen. Der Rückkauf erfolgte über die Börse zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von EUR 22,54 je Aktie. Im Jahr 2019 wurden aus diesem Programm 6.266.525 Stück IMMOFINANZ-Aktien zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 143.964.644,90 rückerworben.

Die in der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien wurde aufgehoben, und der Vorstand wurde gleichzeitig für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung (Beschluss der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019) gemäß § 65 Abs 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu erwerben und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden.

Die in der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung eigener Aktien wurde aufgehoben, und der Vorstand wurde gleichzeitig ermächtigt (Beschluss der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019), ohne weitere Befassung der Hauptversammlung mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von Aktien ergeben, zu beschließen.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 hat den Vorstand bis zum 19. Juni 2023 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 50.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 neuen Aktien (bzw. 5.000.000 neuen Aktien nach Berücksichtigung der Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1) gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage bis zu EUR 11.208.526,00 (entspricht 10% des Grundkapitals) sowie bei Sacheinlage, Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen bis zu EUR 22.417.053,00 (entspricht 20% des Grundkapitals). Auf die 20%-Grenze ist die Zahl jener Aktien anzurechnen, auf die mit einer während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung Umtausch- und/oder Bezugsrecht eingeräumt werden. Diese Ermächtigung 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 1,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 0,7 Mio.) und Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube und Boni in Höhe von EUR 2,6 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 2,3 Mio.) dotiert. Die Rückstellungen für Steuern betragen zum 31. Dezember 2019 EUR 0,00 (31. Dezember 2018: EUR 8,8 Mio.). Die im Vorjahr dotierte Rückstellung für Steuern wurde in Höhe von EUR 3,7 Mio. bestimmungsgemäß verwendet, und der verbleibende Restbetrag wurde im laufenden Geschäftsjahr aufgelöst. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 gab es in der IMMOFINANZ AG keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten.

Verbindlichkeiten

Wandelanleihen

Zum 31. Dezember 2019 hatte die IMMOFINANZ AG eine Wandelanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 297,2 Mio. zu einem Buchwert von EUR 299,1 Mio. aushaltend.

Wandelanleihe 2017–2024

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine mit vorerst 2,0% p.a. verzinsten Wandelanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis zum 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Der Kupon reduzierte sich gemäß den Anleihebedingungen ab der Zinszahlungsperiode mit Beginn 24. Jänner 2019 um 50 Basispunkte auf 1,5%, da die IMMOFINANZ im 1. Quartal 2019 ein Investment-Grade-Rating von S&P Global Ratings erhielt. Weiters ist

die Wandelanleihe 2017–2024 mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet, welche derzeit auch ihre Fristigkeit bestimmt.

Aufgrund der in der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 0,85 pro Aktie wurde der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017–2024 auf EUR 21,377 je Aktie angepasst. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden. Der Eigenkapitalanteil abzüglich anteiliger Transaktionskosten betrug EUR 21,7 Mio. und wurde in den gebundenen Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Anleihe

Die IMMOFINANZ AG hat am 21. Jänner 2019 eine unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 500,0 Mio. begeben. Die Laufzeit beträgt vier Jahre, und die Anleihe wird mit 2,625% p. a. fix verzinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten einen Kredit gegenüber der Raiffeisen Bausparkasse in Höhe von EUR 22.216.648,50 (31. Dezember 2018: TEUR 23.117). Davon haben EUR 15.716.648,50 (31. Dezember 2018: TEUR 17.317) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Die im Vorjahr aufgenommene Ankaufsfinanzierung für die S IMMO Beteiligung in Höhe von EUR 140 Mio. wurde aufgrund der Aufnahme der Anleihe im Jänner 2019 bereits Anfang Februar 2019 vorzeitig 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 im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 329.315.494,37 (31. Dezember 2018: TEUR 1.353.108), davon haben EUR 0,00 (31. Dezember 2018: TEUR 33.810) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der vorzeitigen Tilgung des Margin Loan, der Aufnahme der Anleihe sowie den Gewinnausschüttungen von Tochtergesellschaften.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 375.489,96 (31. Dezember 2018: TEUR 345) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 260.239,16 (31. Dezember 2018: TEUR 275), welche im Wesentlichen erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse

Die IMMOFINANZ AG hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, dafür Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichende Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus ist die IMMOFINANZ AG für sämtliche gegenüber der IMMOFINANZ AG bestehenden Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft sind oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 47.324.000,00 (31. Dezember 2018: TEUR 12.368). Die IMMOFINANZ AG hat weiters Haftungen für verbundene Unternehmen gegenüber Dritten von EUR 136.310.000,00 (31. Dezember 2018: TEUR 137.310) übernommen.

	31. Dezember 2019 EUR	31. Dezember 2018 TEUR
Garantien für Bankkredite	47.324.000,00	12.368
Sonstige Haftungsverhältnisse	136.310.000,00	137.310
Summe	183.634.000,00	149.678
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	183.634.000,00	149.678
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0,00	0,00

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Management-Dienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von der IMMOFINANZ AG an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 10.468.623,56 (31. Dezember 2018: TEUR 30.186) in Rechnung gestellt, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind. Im Jahr 2019 kam es zu nachträglichen Anpassungen der Ausgleichszahlung für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 905.962,11, die erfolgserhöhend erfasst wurde.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 5.088.544,30 (31. Dezember 2018: TEUR 50.739). Im Vorjahresbetrag ist ein Einmaleffekt aus der Vereinbarung zwischen der Aviso Zeta AG i.A. und der IMMOFINANZ AG über die Regulierung gegenseitiger Ansprüche in Höhe von rund EUR 46,4 Mio. enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 7.653.217,88 (31. Dezember 2018: TEUR 78.521) vorgenommen. Im Vorjahr hatte die IMMOFINANZ AG im Zuge der Liquidation sämtlicher IMMOEAST-Gesellschaften auf die entstandenen Steuerforderungen in Höhe von EUR 65,7 Mio. verzichtet.

Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen für Beratungsaufwand in Höhe von EUR 3.848.705,92 (31. Dezember 2018: TEUR 5.502), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 813.117,30 (31. Dezember 2018: TEUR 764), EDV-Kosten in Höhe von EUR 3.427.186,59 (31. Dezember 2018: TEUR 4.188) sowie Werbeaufwand in Höhe von EUR 3.027.879,49 (31. Dezember 2018: TEUR 2.414).

Bezüglich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ verwiesen (www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte).

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde für das Geschäftsjahr 2019 ein Betrag in Höhe von EUR 252.000,00 rückgestellt.

Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen werden im Wesentlichen die Dividende 2018 der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 700.000.000,00 (31. Dezember 2018: TEUR 508.300) und der GENA ELF Immobilienholding GmbH in Höhe von EUR 199.664.582,70 (31. Dezember 2018: TEUR 534.263) 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 1.598.416,38 (31. Dezember 2018: TEUR 156).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 11.330.305,76 (31. Dezember 2018: TEUR 31.794) und Zinserträge aus Treuhanddarlehen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2018: TEUR 121). Die Zinserträge aus Konzernforderungen wurden in Höhe von EUR 2.052.947,24 (31. Dezember 2018: TEUR 21.840) wertberichtigt.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens beinhalten die Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 62.884.000,00 (31. Dezember 2018: TEUR 13.772) sowie die Zuschreibung auf Beteiligungen in Höhe von EUR 25.129.492,00 (31. Dezember 2018: TEUR 0), siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 799.698.036,61 (31. Dezember 2018: TEUR 866.046) vorgenommen. Im Vorjahr wurden die Beteiligungen in Höhe von EUR 25.129.492,00 außerplanmäßig abgeschrieben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 17.064.306,38 (31. Dezember 2018: TEUR 31.127) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Wandelanleihen und Anleihen in Höhe von EUR 21.706.917,35 (31. Dezember 2018: TEUR 10.721) enthalten.

Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2019 EUR	31. Dezember 2018 TEUR
Körperschaftsteuer	-266.500,00	-9.135
Körperschaftsteuer Vorjahre	4.997.804,29	352
KESt Vorperioden	0,00	0
Quellensteuer	-124.362,96	-5
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-3.278.964,99	0
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	0,00	0
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	7.272.866,33	115.415
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	3.746.318,15	0
Latenter Steueraufwand	-5.003.327,05	-5.667
Latenter Steueraufwand aperiodisch	0,00	0
Latenter Steuerertrag	5.003.327,05	5.667
Latenter Steuerertrag aperiodisch	0,00	0
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	0,00	3.732
Bildungsprämie	0,00	9
Summe	12.347.160,82	110.368

Im Vorjahr sind im Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) Erträge in Höhe von EUR 65,7 Mio. enthalten, die aus der Liquidation bestimmter IMMOEAST-Gesellschaften angefallen sind. Die IMMOFINANZ AG hat auf die in diesem Zusammenhang entstandene Steuerforderung verzichtet. In der Position Körperschaftsteuer Vorjahre ist der aperiodische Effekt aus der Auflösung der Steuerrückstellung in Höhe von EUR 5,0 Mio. enthalten.

Für alle in Liquidation befindlichen Gesellschaften der Steuergruppe AT wurde auf Basis des VwGH-Urteils keine Umlage berechnet, da hier eine finale Entscheidung im Zuge der Erstellung der Steuererklärung getroffen wird.

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und den unternehmensrechtlichen Wertansätzen für folgende Posten:

	31. Dezember 2019 EUR	31. Dezember 2018 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	-56.034,88	-36
Sachanlagevermögen	-170.649,26	-186
Beteiligungen	395.325,14	22.330
Abfertigungsrückstellungen	35.369,51	31
Geldbeschaffungskosten	690.733,85	2.436
Anleihen	3.657.522,87	0
Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung	4.552.267,23	24.576
Zuzüglich 75% steuerliche Verlustvorträge	0,00	0
Abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	-4.552.267,23	-24.576
Summe	0,00	0
davon 25% KöSt = Stand passive latente Steuern	0,00	0

Die aktiven latenten Steuern wurden nur in Höhe der passiven latenten Steuern gebildet, da keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vorlagen. Somit sind zum 31. Dezember 2019 in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Angaben zu den Größenmerkmalen gemäß § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.

Angaben zur Gruppenbesteuerung gemäß § 9 KStG

Gemäß Gruppenantrag vom 29. April 2005 fungiert die Gesellschaft seit dem Veranlagungsjahr 2005 als Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 KStG. Die Unternehmensgruppe wurde mehrfach erweitert.

Die Gesellschaft ist Gruppenträgerin der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zwischen der Gruppenträgerin und dem Gruppenmitglied besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Wirtschaftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag hat das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage in Höhe von 25% der Bemessungsgrundlage an die Gruppenträgerin zu entrichten. Im Falle eines Verlustes eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung der Gruppenträgerin an das Gruppenmitglied.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 238 Z 12 UGB

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	31. Dezember 2019 EUR	31. Dezember 2018 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	677.831,07	672
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	1.398.835,93	1.969

Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer

	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Angestellte	168	174
Gesamt	168	174

Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen enthält nur wesentliche Gesellschaften (Buchwert zum 31. Dezember 2019 über EUR 1,00) und stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital-anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss/-fehlbetrag	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2018	100%	2.282.492.906,44	EUR	448.245.049,37	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2018	100%	54.375.737,75	EUR	-8.858.695,82	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2018	49%	6.833.190,37	EUR	6.712.190,37	EUR
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2018	100%	4.953,19	EUR	-2.792,53	EUR
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH, Wien	31. Dezember 2018	100%	4.941.608,23	EUR	-14.834,04	EUR
GENA ELF Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2018	100%	205.316.418,56	EUR	199.540.289,31	EUR
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2018	100%	217.876,04	EUR	79.686,24	EUR
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2018	100%	1.044.636,26	EUR	-646.039,91	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2018	100%	567.878,00	TRSD	-2.976,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2018	100%	123.578.075,49	PLN	1.780.840,69	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2018	100%	85.327.778,00	THUF	-8.172.682,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2018	99%	94.696.926,00	EUR	-507.033,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2018	100%	4.136.002,00	TCZK	-61.536,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2018	99%	993.777.533,00	RON	800.544,00	RON
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2018	100%	158.334,26	EUR	11.912,09	EUR
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2018	100%	118.654,64	EUR	68.460,10	EUR
Immobilia L Liegenschafts Vermietungs GmbH, Wien	31. Dezember 2018	100%	60.521,62	EUR	18.930,01	EUR
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2018	100%	77.493,77	EUR	12.777,73	EUR
Retail Park d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2018	100%	613.014,00	TRSD	27.411,00	TRSD
Shopping Center Tri d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2018	100%	57.955,00	TRSD	32.222,00	TRSD
Borca Retail Park d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2018	100%	716.440,00	TRSD	196.665,00	TRSD
Retail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2018	100%	341.000,00	TRSD	-1.996,00	TRSD
S IMMO AG, Wien	31. Dezember 2019	26,5%	505.616.724,08	EUR	62.442.113,73	EUR

Angaben über Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

Vorstand

Dr. Oliver Schumy – Vorstandsvorsitzender bis 18. März 2020
Mag. Dietmar Reindl – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung
Mag. Stefan Schönauer – Mitglied des Vorstands, Finanzen

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2019 Vergütungen in Höhe von EUR 3.418.991,83 (31. Dezember 2018: TEUR 7.057) bezogen. Im Vorjahr wurde an den Vorstand eine einmalige Sonderbonifikation in Höhe von EUR 4,0 Mio. für die erfolgreiche Restrukturierung der IMMOFINANZ ausbezahlt. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 52.310,59 (31. Dezember 2018: TEUR 107) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 170.000,00 (31. Dezember 2018: TEUR 160) geleistet.

Aufsichtsrat

Dr. Michael Knap – Vorsitzender
Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden bis 4. März 2020
Mag. Christian Böhm – Mitglied
Nick J. M. van Ommen, MBA – Mitglied
Mag. Horst Populorum – Mitglied bis 22. Mai 2019
KR Wolfgang Schischek – Mitglied bis 22. Mai 2019
Mag. Bettina Breiteneder – Mitglied seit 22. Mai 2019, Stellvertreterin des Vorsitzenden seit 4. März 2020
Prof. Dr. Sven Bienert – Mitglied seit 22. Mai 2019

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

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair – Mitglied
Larissa Kravitz (vormals Lielacher) – Mitglied bis 15. Juli 2019
Maria Onitcanscaia – Mitglied seit 26. März 2019
Mag. Ankica Reichbach – Mitglied von August bis Dezember 2019

Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 beträgt EUR 593.612.447,99. Die Dividendenguidance der IMMOFINANZ AG sieht eine Ausschüttung von 75% des FFO1 (vor Steuern) vor. Da die Dauer der Covid-19 Krise, deren finanzielle, allgemein geschäftliche und immobilienspezifische Auswirkungen nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden können, werden Vorstand und Aufsichtsrat den Beschlussvorschlag bis zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung laufend evaluieren und behalten sich dessen Änderungen vor.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Oliver Schumy schied per 18. März 2020, also nach dem Berichtszeitraum, einvernehmlich als Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ AG aus. Die vorzeitige Beendigung erfolgte in beiderseitigem Einvernehmen aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung. Seine Verantwortungsbereiche wurden mit Wirkung per 19. März 2020 von Stefan Schönauer und Dietmar Reindl übernommen.

Im Anlagevermögen der IMMOFINANZ AG sind Beteiligungen (S IMMO AG) ausgewiesen, die zum Aktienkurs zum 31. Dezember 2019 bewertet wurden. Nach dem Stichtag, aber vor Erstellung des Jahresabschlusses hat der Aktienkurs aufgrund der eingetretenen Wirtschaftskrise (Covid-19) an Wert verloren.

Am 04. März 2020 legte Rudolf Fries, stellvertretender Aufsichtsratpräsident der IMMOFINANZ AG, sein Aufsichtsratsmandat zurück. Bettina Breiteneder folgte Rudolf Fries als stellvertretende Aufsichtsratvorsitzende.

Die IMMOFINANZ AG hat per 31. März 2020 eine wieder ausnutzbare Konzernkreditlinie in Höhe von EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Die Laufzeit der Kreditlinie beträgt zwei Jahre und wurde mit einem Österreichischen Bankenkonsortium vereinbart. Eine Ausnutzung der Kreditlinie kann zur Gänze oder in Teilen erfolgen.

Die negativen Auswirkungen von Covid-19 auf die IMMOFINANZ beziehen sich in erster Linie auf gestundete und verminderte Mieterlöse. So entstehen der IMMOFINANZ durch behördlich angeordnete Betriebsschließungen (außer Grundversorgung) und gesetzliche Sonderregelungen zu Mietreduktionen temporäre Einbußen bei den Mieterlösen und Rückgänge von Umsatzmieten im Bereich Einzelhandel. Aufgrund etwaiger Mieterinsolvenzen im Einzelhandelsbereich besteht darauf folgend in Verbindung mit allgemein abgeschwächter wirtschaftlicher Aktivität das Risiko der Wiedervermietung der Leerflächen. Im Bereich Büro rechnet die IMMOFINANZ ebenfalls mit Stundungen, Mietausfällen und Verzögerungen bei der Neu- und Nachvermietung. Dies gilt besonders für Retailflächen in Bürogebäuden (insbesondere Gastronomie). Die Projektentwicklertätigkeit der IMMOFINANZ ist von Einschränkung der Bautätigkeit betroffen, dies bringt das Risiko von Projektverzögerungen mit sich.

Den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie versucht die IMMOFINANZ durch aktives Management vorzugreifen und die Effekte auf das Unternehmen zu minimieren. Zu den Einzelmaßnahmen zählen die intensive lösungsorientierte Zusammenarbeit mit den Mietern, um Insolvenzen zu vermeiden und eine rasche Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Tätigkeit sicherzustellen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelabschlusses 2019 kann noch keine fundierte quantitative Einschätzung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die IMMOFINANZ AG gemacht werden.

Die IMMOFINANZ AG bzw. ihre Tochtergesellschaften sind mit allen finanziierenden Banken im Gespräch, um die starke Liquiditätsposition der Gesellschaft zu sichern und auf die spezielle Situation bedingt durch Covid-19 zu reagieren. Um auf einen potenziellen Rückgang von Mieterlösen vorbereitet zu sein, kann hierbei eine vorübergehende Aussetzung von Zinszahlungen und/oder Kapitaltilgungen sowie ein Verzicht auf die Prüfung von Finanzkennzahlen (Covenants) mit den finanziierenden Banken vorausschauend vereinbart werden.

Wien, am 8. April 2020

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 1. Jänner 2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31. Dezember 2019
1. Markenrechte und Software	2.078.936,57	271.466,80	0,00	0,00	2.350.403,37
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.078.936,57	271.466,80	0,00	0,00	2.350.403,37
1. Bauten auf fremdem Grund	1.588.403,43	0,00	0,00	0,00	1.588.403,43
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.929.237,58	308.608,38	55.440,11	0,00	2.182.405,85
Sachanlagen	3.517.641,01	308.608,38	55.440,11	0,00	3.770.809,28
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.889.718.667,24	137.871.393,81	356.942,98	0,00	7.027.233.118,07
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	177.442.855,89	63.582.744,76	0,00	113.860.111,13
3. Beteiligungen	391.517.068,75	0,00	0,00	0,00	391.517.068,75
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	0,00	0,00	0,00	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	9.306.110,43	64.624,37	1.029.624,37	0,00	8.341.110,43
Finanzanlagen	7.291.542.545,68	315.378.874,07	64.969.312,11	0,00	7.541.952.107,64
Summe Anlagevermögen	7.297.139.123,26	315.958.949,25	65.024.752,22	0,00	7.548.073.320,29

Werte in EUR	Kumulierte Abschreibungen				
	Stand 1. Jänner 2019	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	Stand 31. Dezember 2019
1. Markenrechte und Software	1.686.351,01	269.279,44	0,00	0,00	1.955.630,45
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.686.351,01	269.279,44	0,00	0,00	1.955.630,45
1. Bauten auf fremdem Grund	1.101.110,87	158.904,66	0,00	0,00	1.260.015,53
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.665.481,90	184.488,01	54.262,63	0,00	1.795.707,28
Sachanlagen	2.766.592,77	343.392,67	54.262,63	0,00	3.055.722,81
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.452.726.200,95	799.698.036,61	26.176,96	62.884.000,00	4.189.514.060,60
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	419.510,57	0,00	0,00	419.510,57
3. Beteiligungen	25.129.492,00	0,00	0,00	25.129.492,00	0,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	3.477.855.692,95	800.117.547,18	26.176,96	88.013.492,00	4.189.933.571,17
Summe Anlagevermögen	3.482.308.636,73	800.730.219,29	80.439,59	88.013.492,00	4.194.944.924,43

Werte in EUR	Buchwerte	
	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
1. Markenrechte und Software	394.772,92	392.585,56
Immaterielle Vermögensgegenstände	394.772,92	392.585,56
1. Bauten auf fremdem Grund	328.387,90	487.292,56
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.698,57	263.755,68
Sachanlagen	715.086,47	751.048,24
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.837.719.057,47	3.436.992.466,29
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	113.440.600,56	0,00
3. Beteiligungen	391.517.068,75	366.387.576,75
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	8.341.110,43	9.306.110,43
Finanzanlagen	3.352.018.536,47	3.813.686.852,73
Summe Anlagevermögen	3.353.128.395,86	3.814.830.486,53

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeines

Die IMMOFINANZ AG ist ein börsennotierter Immobilienkonzern in Österreich mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 11, und das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns (IMMOFINANZ). Die Geschäftsaktivitäten umfassen die Vermietung, die Entwicklung, den Ankauf sowie die bestmögliche Verwertung von Immobilien.

Die IMMOFINANZ AG notiert im ATX (ISIN AT 0000A21KS2) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 waren 112.085.269 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 24,10 per 31. Dezember 2019 rund EUR 2,7 Mrd. Die Aktien der IMMOFINANZ AG befinden sich überwiegend im Streubesitz. Die größten Einzelaktionäre sind im Kapitel „Bedeutende Beteiligungen“ näher erläutert.

B. Tätigkeit

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ hatte per 31. Dezember 2019 einen Buchwert von EUR 5,1 Mrd.* und umfasst 213 Objekte. Ziel der Gesellschaft sind der Aufbau und die Erhaltung eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

C. Geschäftsverlauf

Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ AG besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Bilanzsumme beträgt EUR 3.820.522.863,22 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 733.731.696,22 reduziert. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen, Erwerb eigener Aktien und den Aufrechnung von Dividendenerträgen mit Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Gegenteilig wirkten sich die Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sowie die Emission der Anleihe aus. Die Eigenkapitalquote beträgt 69,34% (31. Dezember 2018: 59,69%).

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss beträgt EUR 164.199.422,96 (31. Dezember 2018: TEUR 271.363). Dies ist im Wesentlichen auf das robuste Finanzergebnis zurückzuführen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands beträgt TEUR -313.492 (31. Dezember 2018: TEUR 284.819). Der Net togeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 13.157 (31. Dezember 2018: TEUR 7.668). Der Net togeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -100.574 (31. Dezember 2018: TEUR -85.043). Der Net togeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -226.075 (31. Dezember 2018: TEUR 362.195).

*Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 16 im 1. Quartal 2019 ergeben sich Abweichungen zwischen den im Portfoliobericht dargestellten Werten und den in der Konzernbilanz enthaltenen. Die im Portfoliobericht angeführten Portfoliowerte basieren auf den gutachterlichen Wertermittlungen bzw. einer internen Bewertung. Auf Letztere einfällt ca. 1,0 % des Buchwerts. Die bilanzierten Immobilienwerte enthalten darüber hinaus aktivierte Nutzungsrechte auf Erbbaurechte.

Die Geldflussrechnung wurde anhand der überarbeiteten Version des Fachgutachtens KFS/BW2 erstellt. Dadurch kam es in diesem Jahr zu einem detaillierten Ausweis in Bezug auf Zinsen und Beteiligungserträge. Um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wurde auch die Angaben für das Vorjahr an die diesjährige Gliederung angepasst.

	2019 TEUR	2018 TEUR
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	151.852	160.995
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	613	540
Abschreibungen auf Finanzanlagen	800.118	891.175
Zuschreibungen zu Finanzanlagen	-88.013	-13.772
Verlust/Gewinn aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	-5	-10
Verlust/Gewinn aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	261	-2.783
Verlust/Gewinn aus Abgängen von Finanzumlaufvermögen	0	-9.430
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-211.729	-707.968
Veränderung Forderungswertberichtigungen	3.812	-59.458
Auflösung Rückstellungen	-1.888	-162
Unbare Forderungsabschreibungen/Wertberichtigungen	7.552	67.060
Unbare Zinserträge und -aufwendungen	28.591	29.622
Unbare Auflösung von Forderungswertberichtigungen	-5.089	0
Unbare Dividenden	-700.000	-334.263
Unbare Management Fees	-636	1.699
Geldfluss aus dem Ergebnis	-14.562	23.245
Veränderung der Forderungen	-15.053	73.748
Veränderung der Verbindlichkeiten	-724	-103.730
Veränderung der Rückstellungen	1.050	2.736
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	-3.215	93
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	-32.504	-3.909
Zahlungen für Ertragsteuern	45.661	11.577
Summe	13.157	7.668
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-580	-446
Investitionen in Finanzanlagen	-251.796	-931.341
Forderungen Darlehen	-66.683	103.327
Erlöse aus Abgängen von Wertpapieren des Umlaufvermögens	0	12.679
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	6	78
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	1.100	15.270
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zins- und Wertpapiererträgen	217.380	715.390
Summe	-100.574	-85.043
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Tilgung/Aufnahme Kredite	-140.900	139.202
Tilgung/Aufnahme Anleihen	494.686	-22.487
Verbindlichkeiten Darlehen	-340.857	406.202
Aktienrückkauf	-143.965	-74.839
Ausschüttungen	-89.388	-78.460
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.651	-7.423
Summe	-226.075	362.195
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-313.492	284.819
Veränderung des Finanzmittelbestands		
Am Anfang der Periode	320.559	35.740
Am Ende der Periode	7.067	320.559
Summe	-313.492	284.819

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren/Umweltbelange

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Auswirkungen auf die Umwelt abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung und der Erhöhung der Effizienz.

D. Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG betrug zum 31. Dezember 2019 unverändert EUR 112.085.269,0 und ist in 112.085.269 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Eigene Aktien

Bestand an eigenen Aktien und Aktienrückkauf

Zum 31. Dezember 2019 hielten die IMMOFINANZ AG und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ AG 11.208.526 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 11.208.526,0. Das entspricht einem Anteil am Grundkapital von 10%. Von diesem Bestand werden 1.500.000 Stück von der 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und 9.708.526 Stück von der IMMOFINANZ AG gehalten. Zum 31. Dezember 2018 hatten die IMMOFINANZ AG und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ AG 4.942.001 eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital von rund 4,41%.

Aktienrückkaufprogramm 2018/2019

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2018/2019 erwarb die IMMOFINANZ AG zwischen 16. Juli 2018 und 13. August 2019 insgesamt 9.708.526 Stück eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital von rund 8,66%, zu einem gewichteten Durchschnittspreis von EUR 22,54 pro Aktie. Der Gesamtkaufpreis für die im Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 erworbenen Aktien betrug EUR 218.804.070,40.

Davon wurden im Geschäftsjahr 2019 zwischen 2. Jänner 2019 und 13. August 2019 6.266.525 Stück eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital von rund 5,59%, zu einem gewichteten Durchschnittspreis von EUR 22,97 pro Aktie erworben. Der Gesamtkaufpreis für die im Geschäftsjahr 2019 erworbenen eigenen Aktien belief sich auf EUR 143.964.644,90.

Das Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 erfolgte gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 11. Mai 2018 sowie vom 22. Mai 2019, jeweils nach § 65 Abs. 1 Z 8 AktG.

Kontrollwechselbestimmungen

Wandelanleihe 2024

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

Unternehmensanleihe 2023

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten Anleihe 2023 mit einem Volumen von EUR 500,0 Mio. sind die Gläubiger für den Fall, dass eine übernahmerekrechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt und ein Pflichtangebot ausgelöst wird, zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zu 101,0% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihe 2023 enthalten.

Investitionskredit (Margin Loan)

Zur teilweisen Finanzierung des Anteilerwerbs an der S IMMO AG hat die IMMOFINANZ AG im September 2018 einen Kreditvertrag (Margin Loan) über EUR 140,0 Mio. abgeschlossen. Dieser enthielt Kündigungsrechte des Kreditgebers für den Fall eines Kontrollwechsels. Der Kredit wurde Anfang Februar 2019 vollständig zurückgeführt.

Immobilienfinanzierungen

Die von der IMMOFINANZ AG und deren Tochtergesellschaften abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen haben in der Regel marktübliche Kündigungsrechte der Gläubiger im Falle eines Kontrollwechsels.

Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen

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

Bei Stimmengleichheit 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 unter www.immofinanz.com abrufbar.

Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen und Directors'-Dealings-Meldungen bestanden per 31. Dezember 2019 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals:

- S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH): 11,94%
- FRIES Familien-Privatstiftung (über IFF Beteiligungs GmbH) und Dr. Rudolf Fries*: 5,7%

E. Forschung und Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch künftig effiziente und profitabel bewirtschaftbare Immobilienlösungen anbieten zu können, beobachtet die IMMOFINANZ die Veränderungen von Arbeitsprozessen sowie die Anforderungen ihrer Mieter an Raum- und Gebäudekonzepte. Dafür hat die IMMOFINANZ einen Forschungs- und Entwicklungsvertrag mit der Technischen Universität TU Wien abgeschlossen. Das Projekt „Next Gen Real Estate and Facility Management Initiative“ widmet sich den Auswirkungen der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft und das Facility Management. Die TU Wien arbeitet dabei auch mit Standford University Mechanical zusammen.

F. Zweigniederlassungen

Die IMMOFINANZ AG hat keine Zweigniederlassungen.

G. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung

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

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen unverändert einzustufen. Für das Geschäftsjahr 2020 führt die Covid-19-Pandemie zu einem deutlichen Anstieg der Unsicherheitsfaktoren für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld. Auf die möglichen Auswirkungen von Covid-19 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, Reporting-Systemen und dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsysteem (IKS).

* Das Beteiligungsausmaß ermittelt sich aus den von der FRIES Familien-Privatstiftung (über IFF Beteiligungs GmbH) und Dr. Rudolf Fries gehaltenen Aktien, für die eine Beteiligungsmeldung (4%-Meldegrenze) (IFF Beteiligungs GmbH) sowie Directors'-Dealings-Meldungen erstattet wurden. Anders als in vorangehenden Berichten sind weitere Aktien, die von Gesellschaften und Mitgliedern der Familie Fries gehalten werden, aber keiner gesetzlichen Meldepflicht unterliegen, nicht einbezogen. Mit Meldung vom 28. Februar 2020 haben die IFF Beteiligungs GmbH sowie Dr. Rudolf Fries bekanntgegeben, dass sie 6.097.680 Stück bzw. 254.500 Stück Aktien der IMMOFINANZ veräußert haben. In den Directors'-Dealings-Meldungen ist der Verkaufspreis jeweils mit EUR 29,50 pro Aktie angeführt.

Des Weiteren wurden wir mit Beteiligungsmeldungen vom 28. Februar 2020 darüber informiert, dass die CARPINUS Holding GmbH (künftig RPPK Immo GmbH) insgesamt 12.000.000 Stück Aktien der IMMOFINANZ, entsprechend einer Beteiligung von rund 10,71%, erworben hat. Mittelbare Gesellschafter der CARPINUS Holding GmbH sind Peter Korbačka und die RPR Privatstiftung (Ronny Pečík).

Struktur des Risikomanagements

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

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



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

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

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

Risikomanagementprozess

Der erste Schritt im Risikomanagementprozess ist die Identifikation von Risiken. Jeder Mitarbeiter ist dafür verantwortlich, Risiken innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu identifizieren. Diese Risiken werden in einen Risikokatalog aufgenommen, bewertet und fließen in den Budgetierungsprozess ein. Im Zuge der Risikoberichterstattung findet auch eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Risiken statt.

Insofern dies angebracht ist, werden von den Bereichs- und Landesrisikomanagern Frühwarnindikatoren, wie zum Beispiel Besucherzahlenmessungen oder Mieterbefragungen, etabliert.

Die identifizierten Risiken werden je nach Art und potenzieller Auswirkung gesteuert und, wenn möglich, vermieden oder unmittelbar bewältigt. Risiken, bei denen dies nicht möglich ist, werden mit wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen gemindert, auf Dritte übertragen oder selbst getragen und laufend überwacht.

Im Zuge der regulären Risikokommunikation werden diese Risiken gesammelt an den Vorstand berichtet. Für akute wesentliche Risiken besteht eine unmittelbare Berichtspflicht.

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

Finanzielles Risikomanagement

Die IMMOFINANZ ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung der Projektentwicklung laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen überschaubar. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautonen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautonen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvierende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden sowie die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio, Debt Service Coverage Ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-Value Ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobilieneilmärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen, zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

Kapitalmanagement

Ziel des Managements der IMMOFINANZ ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Caps und Swaps auszugleichen. Die IMMOFINANZ strebt eine Loan-to-Value Ratio von bis zu 45% an.

Kategorisierung von Risiken

Die erfassten Risiken teilen sich in folgende Kategorien auf: Marktrisiken, immobilienspezifische Risiken sowie Unternehmens- und sonstige Risiken.

Markt- und immobilienspezifische Risiken

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

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

Wesentliche Markt- und immobilienspezifische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung	<ul style="list-style-type: none"> – Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen – Schlechtere wirtschaftliche Gegebenheiten oder Insolvenzen bei Mietern führen zu Mietausfällen – Intensiver Wettbewerb führt zu geringeren Miet-erlösen – Mietreduktionen oder kostspielige Mietanreize, um Mieter zu halten – Inflationsrisiko – Nutzungseinschränkungen mindern Ertrag 	<ul style="list-style-type: none"> – Proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix) – Laufende Überprüfung des Vermietungsstands, Bonitätsprüfung der Mieter, Sicherheiten, Mieterdiversifikation – Auswahl attraktiver Standorte, Gewährung von Mietanreizen für Mieter – Prüfung und Freigabe von Mietverträgen und Mietanreizen laut Kompetenzordnung, Gewährung von zeitlich eingeschränkten Mietreduktionen – Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen – Investitionen in die Qualität, Instandhaltungsmanagement und Auswahl professioneller Dienstleister
Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Ein Standort entpuppt sich als suboptimal in Bezug auf Nachfrage, Konkurrenzverhalten oder Wirtschaftskraft – Verzögerungen bei der Erstvermietung – Ein Projekt kann nicht wie geplant realisiert werden, weil z. B. Finanzierungen, Genehmigungen oder der Denkmalschutz zum Problem werden – Baumängel führen zu Verzögerungen und höheren Kosten – Probleme mit General- oder Subunternehmen entstehen – Die Realisierung eines Projekts geschieht nicht planmäßig aufgrund von höheren Kosten oder Verzögerungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Markt-, Konkurrenz- und Standortanalysen, ggf. Rückzug aus bestimmten Regionen – Festlegung von Mindest-Vorvermietungsquoten – Umfassende Analysetätigkeit und Projektplanung, frühzeitige Kommunikation mit Banken und Behörden, gründliche Due Diligence – Kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts und der Qualität – Auswahl erfahrener Geschäftspartner und laufende Kontrollen der General- und Subunternehmer – Straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen, Auswahl erfahrener Partner, Überwälzung der Risiken
Risiken der Immobilienbewertung	<ul style="list-style-type: none"> – Große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethode und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen: Die Bewertung sinkt aufgrund des sich negativ entwickelnden Marktumfelds oder infolge des sinkenden „Ertrags“ der Immobilie 	<ul style="list-style-type: none"> – Marktstudien, Analysen und Prognosen, Portfoliooptimierung, kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung
Transaktionsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – Große Abhängigkeit von der Liquidität der Transaktionsmärkte: Eine Transaktion kommt nicht wie geplant zustande, z. B. weil der Verkäufer ausfällt oder der gewünschte Preis nicht erzielt werden kann 	<ul style="list-style-type: none"> – Marktanalyse, rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, Checklisten für den Transaktionsprozess, Analyse der Auswirkung auf das Portfolio

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Strategische Unternehmensrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio – Kapitalmarktbewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital – Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar 	<ul style="list-style-type: none"> – Sektorale und regionale Diversifikation – Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur – Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement; Investment-Grade-Rating ermöglicht Zugang zu neuem Kapitalmarktsegment
Finanzielle Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2 	
Rechtliche und steuerliche Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden – Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen – Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
Organisationsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – IT-Risiken werden schlagend, z. B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation – Umweltrisiken wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder von Menschen verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten – HR-Risiken wie Mitarbeiterfluktuation führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsgängen – Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann – Beschaffungsrisiken wie Abhängigkeit gegenüber Lieferanten und Insolvenzen von Zulieferern können zu Versorgungsgängen führen – Prozessumsetzung der Digitalisierungsstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> – Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum, Sensibilisierung und Schulung aller Mitarbeiter durch ein IT-Awareness-Training – Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken – Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämienmodelle – Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter – Optimierung der Lieferantenbasis, Entwicklung von Sourcing-Strategien sowie umfassende und laufende Lieferantenbewertung – Ausstattung der Einzelprojekte mit ausreichenden Ressourcen, professionelles konzernweites Projektmanagement, proaktive Steuerung des Digitalisierungsprozesses
Beteiligungsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> – Bewertungsschwankungen der S IMMO-Beteiligung 	<ul style="list-style-type: none"> – Laufende Beobachtung und Evaluierung

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 Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2020) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Dezember 2019 bis Februar 2020 das Risikomanagementsystem der IMMOFINANZ AG geprüft. 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. Aufgrund der von Deloitte im Rahmen der durchgeführten Tätigkeiten gewonnenen Erkenntnisse sind keine Sachverhalte bekannt, die zur Annahme veranlassen, dass das von der IMMOFINANZ AG eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2019 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

Risiken im Geschäftsjahr 2019

Marktrisiko und immobilienspezifische Risiken

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilienverkäufen und -zukäufen ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ betrug zum Bilanzstichtag 96,8%. Das entspricht einer Steigerung von 1,0 Prozentpunkten gegenüber dem 31. Dezember 2018. Im Bürobereich konnte

der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios dabei auf 95,3% (31. Dezember 2018: 93,7%) gesteigert werden. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich lag stabil bei 98,3% (31. Dezember 2018: 98,2%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) hatten einen Buchwert von EUR 177,5 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 277,5 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betrugen zum 31. Dezember 2019 EUR 111,9 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 96,0 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilenvorräte wiesen zum 31. Dezember 2019 einen Buchwert von EUR 173,2 Mio. auf (31. Dezember 2018: EUR 221,4 Mio.).

Unternehmensrisiken und sonstige Risiken

Die IMMOFINANZ AG ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche Risiken, Risiken in Verbindung mit Compliance, Umwelt, Steuern und Human Resources blieben im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen unverändert.

Merkmale des Internen Kontrollsyste

Das Interne Kontrollsyste (IKS) der IMMOFINANZ AG 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. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

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

Überwachung durch die Interne Revision

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

Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand der IMMOFINANZ AG 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.

Risiken in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie

Im März 2020 hat die Covid-19-Pandemie jene Länder erfasst, in denen die IMMOFINANZ Immobilien besitzt. Unmittelbar schlagend wurden immobilienspezifische Risiken, insbesondere Mietausfälle aufgrund behördlich angeordneter Betriebsschließungen, gesetzliche Sonderregelungen zu Mietreduktionen sowie geringere Mieten aufgrund mangelnder wirtschaftlicher Tragfähigkeit der Geschäftsmieten, darunter auch Umsatzmieten. Die Projektentwicklungstätigkeit der IMMOFINANZ ist von Einschränkungen der Bautätigkeit betroffen, dies bringt das Risiko von Projektverzögerungen mit sich. Da die Covid-19-Pandemie zu einem erheblichen Rückgang der globalen wirtschaftlichen Tätigkeit geführt hat, werden in den nächsten Monaten mittelbare Risiken eintreten. Dazu gehören Marktrisiken, die durch den Abschwung der Weltwirtschaft und damit verbundenen, rezessiven Effekten ausgelöst werden. Längerfristig könnten Veränderungen der Renditen einzelner Marktsegmente aufgrund des geänderten Risikoprofils und veränderter Anlegererwartungen dieser Assets eintreten. Immobilienspezifische Risiken aufgrund steigender Leerstände, verursacht durch Mieterinsolvenzen, und ein

daraus folgendes Wiedervermietungsrisiko der Leerflächen kann in Kombination mit abgeschwächter wirtschaftlicher Aktivität die Geschäftstätigkeit erschweren. Auch im Bereich der Unternehmensrisiken kann es zu höheren Risikoauflagen bei Finanzierungen, hervorgerufen durch eine steigende Anzahl an Insolvenzen, kommen, zu dem könnten auch mögliche Verwerfungen auf am Kapitalmarkt in Verbindung mit stark steigenden Forderungsausfällen das Unternehmen beeinträchtigen.

All diesen Entwicklungen versucht die IMMOFINANZ durch aktives Management dieser Risiken vorzugreifen und die Auswirkungen auf das Unternehmen zu minimieren. Zu den Einzelmaßnahmen zählen die intensive lösungsorientierte Zusammenarbeit mit den Mietern, um Insolvenzen zu vermeiden und eine rasche Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Tätigkeit sicherzustellen, sowie die Sicherstellung langfristiger Liquidität für das Unternehmen, um für etwaige Verwerfungen auf dem Kapitalmarkt gerüstet zu sein.

H. Ausblick

Die IMMOFINANZ hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2019 ihr Bestandsimmobilienportfolio durch hochwertige Zukäufe und Fertigstellungen um mehr als EUR 1,0 Mrd. auf EUR 4,7 Mrd. erhöht. Ausgeprägte Kundenorientierung, Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands sowie eine kontinuierliche Verbesserung des Serviceangebots für die Mieter hatten einen Anstieg des Vermietungsgrads auf 96,8% zur Folge. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft erhöhte sich um 30,2% auf EUR 137,5 Mio. Das Unternehmen verfügt zudem über eine konservative Kapital- und Finanzierungsstruktur und ist damit gut vorbereitet, um im aktuell herausfordernden Umfeld rasch und flexibel zu reagieren.

Konkrete Auswirkungen der Covid-19-Pandemie können aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen aber einer laufenden Evaluierung. Generell setzt die IMMOFINANZ alle möglichen Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen auf den Konzern so gering wie möglich zu halten.

Erwartetes Marktumfeld

Im Laufe des März 2020 ist es zu einer deutlichen Verschlechterung der Lage in Bezug auf Covid-19 in der europäischen Region gekommen, die damit in den Mittelpunkt dieser Pandemie gerückt ist. In sämtlichen Ländern, in denen die IMMOFINANZ Immobilien besitzt und betreibt, wurden behördliche Einschränkungen und Maßnahmen für die Eindämmung von Covid-19 in Kraft gesetzt. Diese sehen neben verschiedenen Maßnahmen im Alltag u. a. vor, dass Einzelhandelsbetriebsstätten vorübergehend geschlossen werden. Ausgenommen sind davon in der Regel Geschäfte der Grundversorgung, wie Lebensmittelgeschäfte und Apotheken, Drogerien, Postämter, Banken, Anbieten von Tiernahrung etc. Zusätzlich wurde der Aufenthalt der Bevölkerung in öffentlichen Bereichen beschränkt, oder es wurden entsprechende Empfehlungen ausgesprochen.

Vor diesem Hintergrund erwarten Experten deutlich negative Effekte auf die Weltwirtschaft, deren Ausmaß zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind. Die OECD hat bereits Anfang März 2020 ihre Wachstumsprognosen deutlich reduziert und bezeichnete das Coronavirus als „die größte Gefahr für die Weltwirtschaft seit der globalen Finanzkrise“. Die Maßnahmen zur Eindämmung des Virus und der Vertrauensverlust könnten sich auf Produktion und Konsum derart auswirken, dass einige Länder in eine Rezession abrutschen könnten, darunter auch die Eurozone, so die OECD. Am 23. März 2020 warnte der Internationale Währungsfonds (IWF) vor einer wirtschaftlichen Rezession, die schlimmer werde als bei der Finanzkrise 2008. Die Pandemie werde „schwerwiegende“ wirtschaftliche Auswirkungen haben, und der Ausblick für dieses Jahr sei negativ. Erwartet werde eine „Rezession mindestens so schlimm wie während der weltweiten Finanzkrise oder schlimmer“. Eine Erholung werde für 2021 erwartet.

Deutliche Rückgänge des Wirtschaftswachstums bzw. ein Abgleiten in die Rezession sowie ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen hätten voraussichtlich eine erhöhte Konsumzurückhaltung der Bevölkerung zur Folge. Eine anhaltende Gefahr der Ansteckung mit dem Virus und somit das Meiden öffentlicher Plätze könnten sich negativ auf Besucherzahlen und Umsatz der Einzelhändler auswirken. Reduzierte Expansionsbestrebungen von Unternehmen und ein geringerer Flächenbedarf wiederum könnten den Büroimmobilienmarkt negativ betreffen. Auch im Transaktionsmarkt für Immobilien ist mit herausfordernderen Rahmenbedingungen zu rechnen.

Immobilienportfolio

Vom Bestandsportfolio der IMMOFINANZ in Höhe von rund EUR 4,7 Mrd. per 31. Dezember 2019 entfallen rund EUR 3,0 Mrd. oder 64,0% auf Büroimmobilien und rund EUR 1,7 Mrd. bzw. 36% auf Einzelhandelsobjekte.

Die behördlichen Einschränkungen im Zusammenhang mit der Eindämmung von Covid-19 werden sich auf die Einzelhandelsstandorte der IMMOFINANZ in den verschiedenen Ländern auswirken. Die Besucherzahlen in den Retail-Standorten der IMMOFINANZ liegen im Zeitraum Anfang Jänner bis Mitte März 2020 aufgrund der sehr guten Startmonate auf Vorjahresniveau, durch die behördlichen Maßnahmen sind aktuell allerdings Rückgänge in der Besucherfrequenz, abhängig von der jeweils getroffenen Einschränkung pro Land, zu beobachten.

Länger andauernde Umsatzeinbußen aufgrund angeordneter Geschäftsschließungen werden die wirtschaftliche Situation von Einzelhändlern auch für das gesamte Geschäftsjahr negativ beeinflussen. Dadurch kann sich für einzelne Mieter eine schwierige Kostensituation ergeben. Dabei profitieren die Mieter von generell niedrigen Miet- und Betriebskosten in den kosteneffizienten Retail-Konzepten VIVO! für Shopping Center und STOP SHOP für Fachmärkte. Dies stellt einen klaren Wettbewerbsvorteil dar.

Die IMMOFINANZ steht mit ihren Mietern dazu bereits in einem aktiven Dialog, um die Herausforderungen gemeinsam zu meistern, und nimmt ihre Verantwortung gegenüber den Einzelhändlern, deren Mitarbeitern sowie deren Kunden sehr ernst.

Konkrete Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sowie von temporären Einzelfall-Unterstützungsmaßnahmen für Mieter können aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen aber einer laufenden Evaluierung. Um temporäre Rückgänge in den Mieterlösen aus dem Einzelhandelsbereich aus heutiger Sicht auf Cashflow-Basis möglichst weitgehend zu kompensieren, wurde bereits ein Kosteneinsparungsprogramm eingeleitet. Dieses inkludiert u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen sowie die Senkung von Allgemeinkosten. Darüber hinaus werden sämtliche in den einzelnen Ländern vorgesehenen staatlichen Unterstützungsmaßnahmen für die Wirtschaft geprüft.

Nach einer Lockerung der behördlichen Einschränkungen und Maßnahmen für die Eindämmung von Covid-19 ist im Einzelhandelsbereich von einer anfänglich geringeren Kontaktfreudigkeit beim Einkaufen auszugehen. Die Marke STOP SHOP mit dem charakteristischen direkten Zugang vom Parkplatz in jeden einzelnen Shop kommt dieser möglichen Änderung des Konsumverhaltens entgegen.

Im Bürobereich könnte es, etwa durch behördlich angeordnete Schließungen, ebenfalls zu Einbußen bei den Mieterlösen, für Reduktion von Mietflächen oder zu generellen Ausfällen von Mietern kommen. Die flexiblen Vermietungskonzepte der Marke myhive bieten hier allerdings eine interessante Option. Denn eine kurzfristigere Vertragsbindung sowie ein geringerer Investitionsbedarf entsprechen den Bedürfnissen der Mieter in einem unsicheren Marktumfeld.

Finanzierung und Kapitalmarkt

Die IMMOFINANZ verfügt über eine konservative Kapital- und Finanzierungsstruktur und ist damit gut vorbereitet, um auf künftige Herausforderungen rasch und flexibel zu reagieren. Davon zeugt auch der Erhalt eines Investment-Grade-Ratings sowie die erstmalige Emission einer Benchmark-Anleihe im Jänner 2019, die einen Meilenstein bei der weiteren Diversifizierung der Finanzierungsquellen darstellte. Das Investment-Grade-Rating des Konzerns (BBB- mit stabilem Ausblick von S&P Global Ratings) blieb über den Berichtszeitraum unverändert. Das Rating und der stabile Ausblick wurden zuletzt am 20. Februar 2020 bestätigt.

Die IMMOFINANZ bzw. ihre Tochtergesellschaften sind mit allen finanziierenden Banken in Gesprächen, um die starke Liquiditätsposition der Gesellschaft zu sichern und auf die spezielle Situation bedingt durch Covid-19 zu reagieren. Um auf einen potenziellen Rückgang der Mieterlöse vorbereitet zu sein, kann hierbei eine vorübergehende Aussetzung von Zinszahlungen und/oder Kapitaltilgungen sowie ein Verzicht auf die Prüfung von Finanzkennzahlen (Covenants) mit den finanziierenden Banken vorausschauend vereinbart werden.

Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ per 31. März 2020 eine unbesicherte und wieder ausnutzbare Konzernkreditlinie über EUR 100,0 Mio. abgeschlossen. Diese kann innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren optional beansprucht werden und sichert dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität.

Im Kapitalmarkt ist die IMMOFINANZ als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert und verfolgt das Ziel, 75% des FFO 1 der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Hauptversammlung der Gesellschaft ist aufgrund der Covid-19 Krise vorerst auf den 1. Oktober 2020 verschoben worden. Vorstand und Aufsichtsrat werden über einen Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 erst mit der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen für das Geschäftsjahr 2020 entscheiden und bis dahin die Auswirkungen der Covid-19 Krise auf das Geschäft der Gesellschaft laufend evaluieren.

Die IMMOFINANZ hält seit September 2018 insgesamt 19,5 Mio. Stück Aktien an der S IMMO. Nach der im Jänner 2020 erfolgten Kapitalerhöhung der S IMMO entspricht dies einem Anteil von 26,5%. Die IMMOFINANZ hält sich unverändert alle Optionen im Zusammenhang mit dieser Beteiligung offen. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit der Wiederaufnahme von Gesprächen mit der S IMMO für eine Zusammenführung beider Gesellschaften.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 8. April 2020 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ AG verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden auf den Seiten 16 und 17 erläutert.

Wien, am 8. April 2020

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigelegte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahrs waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 2 zu Finanzanlagevermögen und Forderungen sowie unter Kapitel 3 zu Anlagevermögen und Forderungen)

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 2.838 Mio und wurde im Geschäftsjahr um EUR 800 Mio außerplanmäßig abgeschrieben.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 439 Mio und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 10 Mio wertberichtet.

Die Bewertung der Anteile an und der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist aufgrund der Konzern- und Finanzierungsstruktur der Gruppe ein sehr komplexer Vorgang. Zusätzlich zu den aus dem Rechnungswesen generierten Basisdaten werden in einem standardisierten Bewertungsmodell neben den ertragsorientierten Verkehrswerten der Immobilien, Effekte aus zukünftigen Steuerzahlungen und etwaigen sonstigen bewertungsrelevanten Aspekten berücksichtigt, die zu einem erheblichen Teil auf Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter über künftige Marktentwicklungen beruhen. Damit ist eine erhöhte Bewertungsunsicherheit verbunden.

Folglich haben wir die Werthaltigkeit der Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung der Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse der Angemessenheit der Berechnungslogik des vom Klienten verwendeten Bewertungsmodells
- Überprüfung der Vollständigkeit und Korrektheit der Übernahme der in die Berechnung der Werthaltigkeit einfließenden aus dem Rechnungswesen generierten Basisdaten, der Verkehrswerte der Immobilien sowie der zukünftigen Steuerzahlungen
- Kritische Würdigung der wesentlichen Annahmen und Schätzungen, die der Berechnung der Verkehrswerte der Immobilien sowie der Berechnung der zukünftigen Steuerzahlungen zugrunde liegen
- Analyse der vorgenommen wesentlichen Abschreibungen bzw. Zuschreibungen hinsichtlich der Ursachen der Veränderungen der Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gegenüber dem Vorjahr

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezuglich der Informationen im Lagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Lagebericht“.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwagen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität aufwerfen kann. 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 Unternehmensaktivität 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 Kontrollsysteem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahrs waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr gewählt und am 18. Juni 2019 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 30. April 2011 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Friedrich Wiesmüllner.

Wien, am 8. April 2020

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüllner
Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender 2020

27. Mai 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2020
28. Mai 2020	Zwischenmitteilung für das 1. Quartal 2020
26. August 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2020
27. August 2020	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2020
21. September 2020	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 27. ordentlichen Hauptversammlung
1. Oktober 2020	27. ordentliche Hauptversammlung
5. Oktober 2020	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
6. Oktober 2020	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
7. Oktober 2020	Erwarteter Dividendenzahltag
25. November 2020 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2020
26. November 2020	Zwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2020

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse

Impressum

Fotos: IMMOFINANZ AG, katsey (Portrait Vorstand), andresr/BraunS/Maskot via Getty Images, IRStone – stock.adobe.com, Christian Stemper, Downtown films Zemun, Klaus Vyhalek, www.dobrovodsky.cz sasadob@gmail.com, zoomvp.at, Zoran Mircetic

Konzept und Gestaltung: be.public Corporate & Financial Communications und Rosebud, Inc., inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 32–91 und Seiten 114–253)

Druck: Print Alliance, Druckhausstraße 1, 2540 Bad Vöslau

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. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. 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 11
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90
investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com

www.immofinanz.com