



## SCHWERPUNKTFRAGEN 2023

Auch in diesem Jahr hat der IVA gemeinsam mit Partnern Schwerpunktfragen ausgearbeitet und lädt die börsennotierten Unternehmen zur Beantwortung ein. Die Antworten der Unternehmen werden unter [www.iva.or.at](http://www.iva.or.at) veröffentlicht.

### 1) Einfluss der Weltwirtschaft

- a. COVID-19-Hilfen: Hat Ihr Unternehmen 2022 COVID-19-Hilfen der Republik Österreich erhalten? Wurden Beträge zurückgezahlt?

Die IMMOFINANZ hat 2022 Investitionszuschüsse für Immobilienvermögen sowie für in Bau befindliches Immobilienvermögen in österreichischen Gesellschaften von nur untergeordneter Bedeutung beantragt. Wir haben in den Jahren 2021 und 2022 Investitionszuschüsse von insgesamt rund 452.000 Euro erhalten. Davon wurden 2022 nur geringfügige Investitionszuschüsse verbucht, der Großteil wurde bereits 2021 verbucht bzw. abgegrenzt.

- b. Einfluss des Krieges in der Ukraine: Ist Ihr Unternehmen direkt finanziell durch den Krieg in der Ukraine betroffen? Wenn ja, in welcher Höhe und in welchem Sektor?

Die IMMOFINANZ besitzt weder Liegenschaften in der Ukraine noch in Russland (Ausstieg aus dem Markt erfolgte 2017) und ist daher mittelbar betroffen.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir eine noch bestehende Kaufpreisforderung in Höhe von EUR -12,9 Mio. aus dem Verkauf unseres Russland-Portfolios vollständig wertberichtigt.

Diese Forderung stammte aus dem Verkauf der russischen Einkaufszentren im Jahr 2017 und hätte in der ersten Jahreshälfte 2022 beglichen werden sollen. Aufgrund des Krieges in der Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation sowie deren Auswirkungen ist die Forderung aus Sicht des Managements voraussichtlich uneinbringlich. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Forderungen oder Verpflichtungen aus dem Verkauf des Russland-Portfolios. Die IMMOFINANZ prüft derzeit alle rechtlichen Optionen zur Geltendmachung dieser Forderung.

- c. Hat Ihr Unternehmen außerordentliche Preiserhöhungen 2022 durchgeführt?

Nein.

- d. Wie hoch war der Anteil nicht erneuerbarer Energieträger jeweils an den Kosten und dem genutzten Volumen an Energie (in jeder Form, einschließlich indirekter Nutzung, zB durch Erdgasverstromung) im vergangenen Geschäftsjahr? Welche Maßnahmen traf und trifft die Gesellschaft, um den Anteil nicht erneuerbarer Energieträger zu reduzieren?



Es ist wichtiger Bestandteil unserer ESG-Strategie, vollständig auf erneuerbare Energiequellen umzustellen. Im Detail soll bis zum Jahr 2024 der Strombezug für kontrollierte Flächen zu 100% aus erneuerbaren Quellen erfolgen und bis zum Jahr 2030 für alle anderen Energieträger in den von uns kontrollierten bzw. versorgten Flächen.

Dabei haben wir im zurückliegenden Geschäftsjahr bereits wichtige Erfolge erzielt und rund 71% des Stroms aus erneuerbaren Energiequellen bezogen, bei Fernwärme waren es rund 8%. Unsere Lieferanten im Fernwärme-Bereich haben zwar einen hohen Anteil erneuerbarer Energien, können aber noch nicht gänzlich als erneuerbare Energieträger angesehen werden.

Zu den Maßnahmen zählen gemäß unserer Strategie:

- Deutlicher Ausbau der Eigenproduktion von erneuerbaren Energien durch Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der STOP SHOP Fachmarktzentren und - abhängig von den Lagen – auch auf anderen Büro- und Retail-Gebäuden.
- Einkauf von Grünstrom und gänzliche Abschaffung fossiler Brennstoffe
- Umrüstung von Gaskesseln zu Wärmepumpen
- Im gesamten Portfolio sollen zukünftig ausschließlich energiesparende Beleuchtungen verwendet und Kältemittel mit einem hohen Treibhausgaspotenzial ersetzt werden.
- Darüber hinaus wird der Einsatz von smarten Technologien für alle Immobilienobjekte massiv ausgeweitet, so auch die Digitalisierung sämtlicher Verbräuche. Die IMMOFINANZ steht dabei im engen Austausch mit ihren Mietern und wird sie unterstützen, auf eine nachhaltige Nutzung umzusteigen.

Weitere Details zu den von uns veröffentlichten Umweltdaten sind unserem NFI-Bericht für das Geschäftsjahr 2022 zu entnehmen (Geschäftsbericht 2022, ab Seite 109).

## 2) Investitionen & ESG

- a. Investitionen in die „Erhebung von ESG-relevanten Daten“ 2021 und 2022: Wie hoch sind die internen/externen Kosten (Beratung, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, IT-Dienstleister)?

Für beide Geschäftsjahre beliefen sich die Kosten für die Datenerhebung inklusive ESG-Reporting auf jeweils um die EUR 320.000. Für das Jahr 2022 wurde dabei erstmals eine vollständige Scope 3 Analyse durchgeführt.

- b. Investitionen in „Social Media“ 2021 und 2022: Wie hoch sind die internen/externen Kosten (Mitarbeiter, Mediaagentur, Strategieberatung usw)?



Für Social Media haben wir im Geschäftsjahr 2022 rund 154.000 Euro an externen Kosten aufgewendet. Davon entfielen rund zwei Drittel auf Kampagnen und ein Drittel auf eine Social Media Agentur, die u.a. die einzelnen Social Media Kanäle betreut. Der Fokus lag dabei auf Facebook, Instagram, Pinterest und LinkedIn für unsere Office-Marke myhive.

Intern werden die Social-Media-Aktivitäten von der Abteilung Corporate Communications/Investor Relations/Marketing betreut.

Im Jahr 2021 beliefen sich die externen Kosten auf rund 270.000 Euro und umfassten neben den Aktivitäten für myhive auch ein Social Media Budget für die Marken STOP SHOP und VIVO!

- c. Wie hoch belaufen sich die ESG-Kosten im Reporting in 2022 (externe Berater, Dienstleister usw.)? Wie viele Mitarbeiter sind ausschließlich für diese Aufgaben vorgesehen?

Diese Kosten sind in den rund EUR 320.000 aus a) inkludiert. Das ESG-Team setzt sich aktuell aus zwei Mitarbeitern zusammen, diese sind aber nicht ausschließlich für das Reporting zuständig. Hinsichtlich Sammlung und Reporting der ESG-Daten sind auch Kollegen in den Ländern beschäftigt. Darüber hinaus wird das ESG-Reporting von Mitarbeitern aus dem IR/Kommunikationsteam unterstützt.

### 3) Aufsichtsrat

- a. Wie hoch sind die Nebenkosten, wie Reisekosten, Sekretariat, Beratung, Klausuren, Weiterbildung?

Die Nebenkosten des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 beliefen sich auf rund EUR 114.000. Davon entfiel der Großteil auf Beratungskosten (rechtliche Beratung). Die Beratungskosten des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit den Übernahmeangeboten an die Aktionäre der IMMOFINANZ betragen rund EUR 930.000.

- b. Verfügt Ihr Unternehmen über einen LID (Lead Independent Director)?

Nein.

### 4) Investor Relations-Aktivitäten

- a. Anzahl der Roadshows im In- und Ausland?

Die IMMOFINANZ hat im Jahr 2022 an insgesamt sieben Investorenkonferenzen und Informationsveranstaltungen teilgenommen. Aufgrund der Covid-19-Restriktionen fanden die meisten Gespräche und Präsentationen noch virtuell oder in Form von Videokonferenzen statt.



b. Anzahl der Kontakte mit institutionellen und privaten Investoren?

Neben diesen Konferenzen wurden zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen geführt, um Investoren und Analysten zu informieren und die Entwicklung der IMMOFINANZ zu erläutern. Aufgrund der Übernahmeangebote an die Aktionäre der IMMOFINANZ und die damit verbundenen Kontrollwechselereignisse bei Anleihen sowie aufgrund der Entwicklung des allgemeinen Umfelds kam es zu einem erhöhten Informationsbedarf.

c. Aufwand für Research und Analysen?

Aktuell covern fünf Banken/Broker die IMMOFINANZ-Aktie. Die Analysten sind unabhängig, und für die IMMOFINANZ sind damit keine Kosten verbunden.

d. Kosten der Printauflage des Geschäftsberichts und des Nachhaltigkeitsberichts?

Insgesamt wurden im zurückliegenden Jahr 600 Exemplare des Geschäftsberichts 2021 gedruckt (400 in deutscher und 200 in englischer Sprache). Der Versand erfolgte an Privatanleger, institutionelle Investoren, Banken, IMMOFINANZ-Tochtergesellschaften und andere. Der Jahresfinanzbericht, der auch die Einzelabschlüsse enthält, wird nur online veröffentlicht.

Die Kosten für den Jahresbericht 2021 (inkl. Einzelabschluss, nichtfinanzielle Erklärung inkl. EU-Taxonomie, inkl. ESEF-Version, Layout, Übersetzungen und Druck) beliefen sich auf rund 202.000 Euro.

Ein Beitrag zu den Initiativen und Projekten im ESG-Bereich ist unsere Entscheidung, den Geschäfts- und Halbjahresbericht nicht mehr in gedruckter, sondern nur noch in elektronischer Form zu veröffentlichen. Auch der Jahresfinanzbericht 2022, der den Einzelabschluss enthält, wird nur noch online veröffentlicht. Die Berichte können wie gewohnt auf unserer Website heruntergeladen werden.

## 5) Steuerzahlungen 2022

a. Wie hoch sind die Steuerzahlungen in Österreich und in den drei umsatzstärksten Auslandsmärkten (Angabe Land, Umsatz, Steuerzahlung)?

Österreich:

Umsatzerlöse 2022: EUR 53,7 Mio. / Körperschaftssteuern: EUR 0,1 Mio.

Tschechien:

Umsatzerlöse 2022: EUR 45,6 Mio. / Steuerzahlung: EUR 2,8 Mio.

Polen:

Umsatzerlöse 2022: EUR 94,2 Mio. / Steuerzahlung: EUR 2,5 Mio.

Rumänien:

Umsatzerlöse 2022: EUR 75,4 Mio. / Steuerzahlung: EUR 2,0 Mio.



## 6) Förderung junger Menschen

- a. Wie viele Praktikanten sind in Ihrem Unternehmen tätig (2021 und 2022)?

Per Jahresende 2021 waren neun Praktikanten/Werkstudenten bei der IMMOFINANZ beschäftigt. Per Jahresende 2022 waren keine Praktikanten beschäftigt, allerdings zwei Lehrlinge.

- b. Wie viele Praktikanten erhalten eine Vergütung und wie hoch ist diese durchschnittlich?

Unsere beiden Lehrlinge erhalten die kollektivvertragliche Lehrlingsvergütung lt. jeweiligem Lehrjahr.

- c. Beschreiben Sie die Alters- und Ausbildungsstruktur der Praktikanten.

Zum 31.12.2022 waren keine Praktikanten in der IMMOFINANZ beschäftigt. Unsere beiden Lehrlinge sind unter 20 Jahre und haben einen Pflichtschulabschluss.

## 7) Young Shareholders Austria – Fragen zu Arbeitsmarkt und Ausbildung

Die Nachfrage nach Facharbeitern kann aktuell mit in Österreich ansässigen Arbeitnehmern kaum mehr gedeckt werden, daher ist der Zuwachs zum Beispiel an Leasingkräften aus dem EU-Ausland enorm.

- a. Welche konkreten Maßnahmen werden Ihrerseits gesetzt, um künftig die Nachfrage an Fachkräften in Ihrem Unternehmen nachhaltig abdecken zu können?

Wir nehmen regelmäßig an Network Events und Berufsmessen teil. Darüber hinaus sind wir auf Social Media aktiv. Mit unserem Lehrlingsprogramm ermöglichen wir jungen Menschen einen Ausbildungsweg im Konzern.

- b. Wie viele Lehrlinge befinden sich im Unternehmen?

Zwei Lehrlinge

- c. Wie viele Leasingkräfte sind im Unternehmen tätig?

Zum 31.12.2022 waren vier Leasingkräfte im Unternehmen tätig.

- d. Wie hoch waren die Aufwendungen für interne und externe Aus- und Fortbildungen gesamt und pro Mitarbeiter?



Die Aufwendungen beliefen sich auf rund 380.000 EUR bzw. rund 2.220 EUR je Headcount (basierend auf der Headcount-Anzahl per Ende 2022).



In Kooperation mit dem Verein zur Korruptionsbekämpfung Transparency International Austria wurden zwei spezifische Themen ausgewählt.

### 1) Whistleblowing

In der Vergangenheit wurden Fälle von Korruption in internationalen Unternehmen immer wieder durch WhistleblowerInnen publik. Oft wurde in der Öffentlichkeit der Eindruck vermittelt, dass HinweisgeberInnen dem Unternehmen durch die Veröffentlichung schaden wollen.

- a. Inwiefern hat sich dies durch die Schaffung eines Meldesystems für HinweisgeberInnen gewandelt? Wird in Ihrem Unternehmen kommuniziert, dass Whistleblowing in erster Linie zum Schutz der Unternehmen dient, und welche Strategie verfolgt Ihr Unternehmen bei der Schulung von MitarbeiterInnen?

Die IMMOFINANZ legt Wert auf eine verantwortungsvolle Unternehmensführung geleitet von den Grundsätzen der Integrität, Ehrlichkeit und Transparenz. Den Mitarbeitern wird daher die Möglichkeit geboten, (auch nur vermutete) Verstöße gegen die Geschäfts- und Verhaltensgrundsätze der IMMOFINANZ oder Rechtsverstöße, die das Unternehmen betreffen, zu melden.

Unsere Whistleblowing-Richtlinie legt die Kommunikationswege und verbindliche Regeln für die Entgegennahme bzw. Übermittlung, Prüfung und Bearbeitung solcher Meldungen innerhalb der IMMOFINANZ fest.

Ziel der von IMMOFINANZ getroffenen Vorkehrungen ist es, Verstöße gegen Geschäfts- und Verhaltensgrundsätze der IMMOFINANZ oder gegen Rechtsvorschriften zu erkennen, so rasch wie möglich abzustellen und daraus allenfalls resultierende Schäden zu minimieren. Zweck dieser Regelung ist es auch, ein betriebliches Umfeld zu schaffen in dem Mitarbeiter sich frei fühlen, von ihnen selbst wahrgenommene Verstöße gegen Geschäfts- und Verhaltensgrundsätze der IMMOFINANZ oder gegen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen zu melden, ohne Konsequenzen für ihre eigene Person oder sonstige Nachteile fürchten zu müssen.



In regelmäßig abgehaltenen Schulungen werden den Mitarbeitern der IMMOFINANZ die Grundsätze des Unternehmenskodex und der Compliance-Richtlinien (inkl. Whistleblowing-Richtlinie) nähergebracht.

- b. Wenn Sie bereits ein Meldesystem implementiert haben, gelang es dadurch Fälle von Fehlverhalten in der Vergangenheit erfolgreich aufzudecken? Wie hoch schätzen Sie, war der vereitelte monetäre Schaden für das Unternehmen?

Im Geschäftsjahr 2022 kam es zu keinen Meldungen über das Whistleblowing-System der IMMOFINANZ.

## 2) Transparenz & Compliance

Korruptionsprävention hat viele Facetten. Entscheidend ist die Umgang mit der Problematik innerhalb eines Unternehmens und wie die Unternehmenskultur dahingehend ausgestaltet ist.

- a. Wie hoch ist das Budget für Compliance-Schulungen, mit **Schwerpunkt Antikorruption und Strafrecht**? Wie oft werden diese pro Jahre durchgeführt? Unterscheiden Sie dabei zwischen internen Schulungen für MitarbeiterInnen und externen Schulungen der Compliance Officer durch Dritte.

Das Budget beläuft sich auf rund EUR 20.000. Externe Schulungen des Compliance Officer sind darin nicht enthalten.

Die 2022 durchgeführte konzernweite Antikorruptionsschulung verfolgte das Ziel, Verhaltensgrundsätze und Anforderungen anhand praktischer Beispiele zu üben und die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren. Daran haben 100% der Mitarbeiter sowie der Vorstand teilgenommen. Die Schwerpunkte lagen dabei auf der Definition von Korruption, auf dem Umgang mit Amtspersonen und dem privaten Sektor, Geschenken und Zuwendungen sowie Konsulenten und Intermediären. Antikorruptionsschulungen sind für alle Mitarbeiter verpflichtend und werden in einem jährlichen Rhythmus abgehalten. Außerdem können Mitarbeiter und andere Stakeholder relevante Hinweise oder Verdacht auf Korruption vertraulich und anonym über das eigens eingerichtete Hinweisgebersystem melden.



In Kooperation mit den Lesern des Mediums Börsen-Kurier wurden zwei Themen ausgewählt, die explizit als Börsen-Kurier-Leserfragen mit in die Schwerpunktfragen aufgenommen wurden.

## 1) Lieferketten

- a. War Ihr Unternehmen 2022 von Verzögerungen/Ausfällen in den Lieferketten betroffen?
- b. Wenn ja, bestehen diese Probleme derzeit noch immer? In welchem Ausmaß? Welche Auswirkungen haben diese auf Produktion bzw Leistung? Welche Maßnahmen haben sie getroffen/geplant, um die Abhängigkeiten zu reduzieren bzw Ihre Resilienz zu steigern?

Antwort zu a. und b.:

Es kam zwar zu Verzögerungen, aber wir hatten keine nennenswerten Auswirkungen auf unsere Projekte oder Immobilien.

Im Development-Bereich konnten wir - nach der Unterzeichnung von Pauschalverträgen und dem Beginn der Bauarbeiten - unsere Projekte innerhalb des geplanten Zeitplans und der geplanten Budgets fertigstellen. Im Vergleich zu den Baukostenannahmen, die während der Akquisitions-/Planungsphase vor ca. ein bis zwei Jahren galten, sahen wir etwa bei unseren Retail Park Developments in Kroatien Kostensteigerungen von rund 10%. Dies konnte bzw. kann allerdings größtenteils durch einen besser als erwarteten Vermietungserfolg kompensiert werden.

Beim Innenausbau kam es zu einem Lieferverzug bei Möbeln und Systemtrennwänden von bis zu acht Wochen, Verzögerungen bei der Beschaffung von Elektrogeräten und bei IT-Hardware. Beim Fuhrpark sahen wir Lieferzeiten von mindestens sechs Monaten für Neufahrzeuge und Preiserhöhungen. Als Folge stellten wir verstärkt auf Vorführfahrzeuge und Verlängerung von Bestandsfahrzeugen um.

## 2) Inflation

- a. In welchen der folgenden Bereiche hat die Inflation spürbare Auswirkungen auf operative Ergebnisse, wo liegen die stärksten Auswirkungen?
  - o Personalkosten

Uns ist die Auszahlung angemessener Gehälter ein wichtiges Anliegen, daher wurden diese im vergangenen Jahr auch entsprechend inflationsbedingt angepasst.

- o Rohstoffe/Vormaterialien



Siehe Antwort zu Frage b) bei Lieferketten

o Energie

Als Bestandhalter von Immobilien sind wir von den gestiegenen Energiekosten stärker betroffen. Dies konnten im Zuge der vertraglichen Regelungen mit den Mietern allerdings größtenteils weiterverrechnet werden.

o Sonstiges, und zwar:

Zur Eindämmung der Inflation beendete die Europäische Zentralbank ihre Niedrigzinspolitik und erhöhte seither schrittweise den Leitzins. Dies hat Auswirkungen auf die Refinanzierungskosten. Für die Immobilienbranche bedeuten steigende Zinsen zudem erwartbare Rückgänge der Neubauleistung und der Marktpreise. Im Hinblick auf die Asset-Allokation haben Immobilien im aktuellen Umfeld steigender Zinsen ihre Alternativlosigkeit für Investoren verloren. Damit ist auch ein Rückgang der Transaktionsvolumina zu erwarten.

b. Welche Maßnahmen haben Sie getroffen/geplant, um die Auswirkungen abzufedern?

Unsere Mietverträge enthalten standardgemäß Anpassungen an die Inflation. Darüber ist die Absicherung unserer Finanzierungen gegen Zinsänderungen Bestandteil unserer Finanzierungspolitik. So waren per Ende Dezember 2022 rund 87% unserer Finanzverbindlichkeiten gegenüber Zinserhöhungen abgesichert.

Alle Begriffe sind genderneutral zu verstehen.