LAGEBERICHT

Generali Immobilien GmbH, Wien

2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf und Erläuterungen zum Jahresabschluss

Das von der weiterhin schwachen Wirtschaftslage geprägte Jahr 2025 hat die hohe und vor allem rasche Anpassungsfähigkeit der Generali Gruppe und ihrer Mitarbeiter verdeutlicht. Mit einem großen Maß an Flexibilität, Leistungsstärke und Innovationsgeist wird die Generali Gruppe in Österreich auch in den kommenden Jahren ihren Erfolgskurs fortsetzen. Die in einigen Branchen schwierige Geschäftsentwicklung hat sich im Berichtsjahr noch nicht auf die Vermietungssituation der Gesellschaft negativ ausgewirkt.

Aus heutiger Sicht ist daher sichergestellt, dass die Generali Immobilien GmbH auch zukünftig ihre Geschäftstätigkeit erfolgreich wahrnehmen kann und der Fortbestand gesichert ist. Es erfolgt ein laufendes Monitoring und permanente Analyse der wirtschaftlichen Parameter, um für eine rasche Entscheidungsfindung bei einer Veränderung der Situation vorbereitet zu sein. Die ausgewogene sektorale Verteilung des Portfolios führt zu einer entsprechenden Risikoverteilung. Aufgrund der guten Ausstattung an Eigenkapital und einem mehr als ausreichenden Liquiditätspolster ist derzeit keinerlei Gefährdung zu erwarten.

Das Immobilienportfolio in Österreich hat sich durch den Verkauf von vier Liegenschaften in Graz verkleinert. Die nach dem Verkauf der Immobilie bestehende Besitzgesellschaft Váci utca Center Üzletközpont Kft. in Budapest befindet sich aktuell im Liquidationsprozess.

1.2. Erläuterungen zur Bilanz

a) Aktiva

Im Bereich des Anlagevermögens erfolgte im Berichtsjahr kein Ankauf einer Immobilie und der Verkauf von vier Immobilien in Graz mit einem Gewinn von TEUR 67.623. Im Bereich der Finanzanlagen wurde eine Abschreibung in Höhe von TEUR 4.744 der Beteiligung an der Váci utca Center Üzletközpont Kft., Budapest, Ungarn vorgenommen und es wurden Investmentzertifikate im Wert von TEUR 110.500 angekauft.
Die Verminderung der Anteile aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 4.744 ist als Folge der Abschreibung von quartalsmäßigen Bewertungen aufgrund der Änderung des

Marktwertes, in der Tochtergesellschaft Váci utca Center Üzletközpont Kft., Budapest, Ungarn, entstanden.
Die Veränderung des Umlaufvermögens war im Wesentlichen durch eine Erhöhung der Forderungen aus Realitäten und Inventar in der Höhe von TEUR 1.435 auf TEUR 2.378 geprägt.

b) Passiva

Die Eigenkapitalquote in der Höhe von 94,5 % (Vorjahr: 97,4 %) des Gesamtkapitals verringerte sich geringfügig gegenüber dem Vorjahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen um TEUR 13.740 auf TEUR 16.404, die sonstigen Verbindlichkeiten sanken geringfügig um TEUR 20 auf TEUR 2.034 und auch die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken um TEUR 138 auf TEUR 1.819 gegenüber dem Vorjahr. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Reparaturen und Instandhaltungen, welche insgesamt in der Höhe von TEUR 387 gebildet wurden, weitere TEUR 359 für Anwaltskosten für alle Liegenschaften und TEUR 778 für Verkaufsprovisionen.

1.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sanken um TEUR 989 auf TEUR 18.695 und entwickelten sich wie geplant. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um TEUR 3.523 auf TEUR 11.554.
Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus einer Gewinnausschüttung von TEUR 9.685 der Váci utca Center Üzletközpont Kft., Budapest, und einer Gewinnausschüttung der Generali Europe Income Holding S.A., Luxemburg, in der Höhe von TEUR 42.
Das Finanzergebnis entwickelte sich aufgrund des Verkaufs von vier Immobilien mit einem Gewinn von TEUR 67.623 sehr positiv.

1.4. Bericht über die Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

1.5. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren hatten wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft:

a) Nettoerträge aus Vermietung
b) Erträge aus Vermittlung
c) Erträge aus Liegenschaftsveräußerung

ad a) Vermietung

Die Nettomieterträge (Bruttomieterträge abzüglich Hausaufwendungen) verringerten sich im Jahr 2025 um TEUR 1.834 auf TEUR 10.255 (2024: TEUR 12.089).
Die Gesamtsumme der zu vermietende Fläche betrug im Jahr 2025 98.408 qm (2024: 116.342 qm).

ad b) Vermittlung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden, wie schon im Vorjahr keine Erträge aus der Vermittlung und Beratung in Liegenschaftsangelegenheiten erzielt.

ad c) Liegenschaftsveräußerung

Im Berichtszeitraum wurden vier Liegenschaften in Graz veräußert.

1.5.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft nimmt die Sorgfaltspflicht bei Mitarbeiter- und Umweltbelangen in Verbindung mit Bauprojekten wahr. Im Umweltbereich betreibt die Generali Group zahlreiche Initiativen, um das Bewusstsein der Mitarbeiter, aber auch anderer Stakeholder, für einen sorgsamen Umgang mit Ressourcen zu stärken. Das Umweltmanagementsystem bezieht sich beispielsweise auf die Bereiche Verbrauch von Energie, Papier und Wasser, die Treibhausgasemissionen sowie Reduktion von Abfall. Generali Österreich ist hierbei unter anderem durch den Bezug von Strom ausschließlich aus 100% erneuerbarer Energie, der Zertifizierung von Büropapier oder durch Umstellung der Kundenkommunikation nach Möglichkeit auf „elektronische Post“ maßgeblich beteiligt.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (Prognosebericht)

Die Umsatzerlöse aus den laufenden Mieteinnahmen des Immobiliendirektbestands werden bedingt durch die Immobilienverkäufe aus dem Jahr 2025 um 6% unter dem Vorjahresniveau geplant.

Ungeachtet dessen wird das Investitionsvolumen für bestehende Mieteinheiten und Allgemeinflächen, wie auch für Flächenadaptierungen und -erweiterungen im Vergleich zum Jahr 2025 durch Umsetzung von größeren Sanierungsprojekten auf deutlich höherem Niveau angesetzt. Durch Reduktion der Leerstände bei gleichzeitigem hohem Augenmerk auf die laufenden Aufwendungen werden per Saldo aus heutiger Sicht für das Jahr 2026 die Nettomieterträge deutlich höher als im Vorjahr erwartet. Die aktuelle wirtschaftliche Lage erfordert dennoch ein hohes Augenmerk auf die Sicherung der laufenden Mieterträge. Neben dessen laufenden Monitoring erfolgt ein aktiver und regelmäßiger Austausch mit unseren Mietern. Die konsequente Weiterverfolgung unserer Vermietungsstrategie hat weiterhin oberste Priorität.

Zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios aber auch zur Attraktivierung und langfristigen Sicherung der Ertragskraft sind laufend Investitionen in die Substanz und den technischen Anlagen der Objekte vorgesehen. Der bisher eingeschlagene Weg den Anteil an Gebäudezertifizierung laufend zu erhöhen, wird konsequent weiterverfolgt. Darüber hinaus werden Projekte zur Standardanhebung und Flächenoptimierung im Bestand vorangetrieben. Im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen stellen die auf weiterhin hohem Niveau stagnierenden Preise weiterhin eine Herausforderung dar.

Im direkten Immobilienbestand sind planmäßig selektive Objektveräußerungen vorgesehen, sofern die Marktsituation Portfoliooptimierungen zulässt. Die vorhandenen liquiden Mittel sind einerseits für Investments in den Bestand und andererseits für Akquisitionen reserviert, um das bestehende Portfolio mit direkten Ankäufen oder indirekten Immobilienprodukten aus der Generali Gruppe zu diversifizieren und abzurunden. Darüber hinaus werden Möglichkeiten einer Kapitalrückführung an die Muttergesellschaft evaluiert.

Die Immobilienbeteiligung an der Váci utca Center Üzletközpont Kft., Budapest, Ungarn ist nach dem Verkauf der Immobilie weiterhin aufrecht und befindet sich in Liquidation.
Die bestehende internationale Generali Immobilienbeteiligung, Generali Europe Income Holding S.A. mit Sitz in Luxemburg bleibt bestehen.

2.2. Finanzinstrumente und finanzielle Risiken

Die in der Bilanz ausgewiesenen originären Finanzinstrumente sind Gegenstand des allgemeinen Risikomanagements des Unternehmens, welches in den Buchhaltungs- und Bilanzierungsmethoden seinen Niederschlag findet. Außer den bereits im Jahresabschluss und im Anhang adressierten Risiken bestehen keine weiteren Preisänderungs-, Ausfall-, Liquiditäts- und Cashflow-Risiken.

Aufgrund einer laufenden Beobachtung der Liquidität und der Cashflows sowie aufgrund der Bankguthaben und der Integration in das Generali Cash-Pooling kann das Liquiditäts- und Cashflow-Risiko als nicht wesentlich eingestuft werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

2.3. Risikomanagement

Das Risikomanagement der nachstehend beschriebenen Punkte obliegt dem Management der Gesellschaft in Zusammenarbeit mit der Konzernzentrale. Das Management untersucht und bewertet die Chancen und Risiken in regelmäßigen Abständen und trägt die Verantwortung für eine frühzeitige Risikoerkennung und das Aufzeigen des notwendigen Handlungsbedarfs.

Darüber hinaus werden die Geschäftsabläufe regelmäßig von der Geschäftsleitung und dem Konzern im Rahmen des internen Kontrollsystems kontrolliert.

Das vom Unternehmen eingesetzte Risikofrüherkennungs- und Risikomanagementsystem verbindet das Bestreben der Treasury Abteilungen des Konzerns als auch der Generali Immobilien GmbH, die Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Verlusten und negativen Einflüssen auf die wirtschaftliche und finanzielle Situation des Unternehmens aufgrund der Risiken, welchen das Unternehmen ausgesetzt ist, zu minimieren.

Die Generali Immobilien GmbH sowie die Treasury-Abteilungen beachten bei der Ausübung ihrer Funktion die von der Alleingesellschafterin herausgegebenen und approbierten Konzernrichtlinien.

Durch konzerneinheitliche IT-Standards werden die Software und auch die Sicherheitsstandards ständig angepasst und überwacht und IT-Risiken minimiert.

Die Geschäftsführung des Unternehmens erachtet das vorstehend erläuterte Risikomanagementsystem im Lichte der Geschäftstätigkeit des Unternehmens als effizient und adäquat.

Die wesentlichen Risiken und Unsicherheiten der Gesellschaft liegen in der Vermietung der Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag beträgt der Vermietungsgrad 87,8 % (VJ 86,99 %). Die Mieter weisen eine hohe Bonität auf und der überwiegende Teil der Mietverträge sind langfristig. Für die Generali Immobilien GmbH ergibt sich eine gewichtete Mietdauer von ca. 6,0 Jahren (VJ ca. 7,7 Jahre). Diese Mietdauer wurde je Mietkategorie mit dem Ertrag gewichtet. Die Risiken der Bewertung der Immobilien werden durch ein in regelmäßigen Abständen erfolgtes Durchwechseln der Gutachter minimiert.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Es wird keine Tätigkeit auf dem Gebiet der Forschung und Entwicklung entfaltet.

Wien, am 03. März 2026

Die Geschäftsführung:

gez.:

Mag. (FH) Markus Dangl

gez.:

Mag. Christian Ortner