

# Ungeprüfter Halbjahres bericht 2023



# Inhalt

- 2 Lagebericht für den ungeprüften Halbjahresbericht 2023**
- 9 Versicherung der gesetzlichen Vertreter**
- 10 Ungeprüfter Halbjahresbericht**
  - 10 Bilanz zum 30. Juni 2023
  - 12 Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023
  - 13 Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023
  - 14 Anhang zum ungeprüften Halbjahresbericht 2023
- 37 Sonstige Informationen**
  - 37 Gewinnverwendung gemäß den Statuten der Gesellschaft

# Lagebericht zum ungeprüften Halbjahresbericht 2023

## Historie

Im Jahr 2013 wurde Vonovia Finance B.V. („FINANCE B.V.“), Amsterdam, von Vonovia SE als hundertprozentige Tochtergesellschaft nach dem Börsengang der Vonovia SE, Bochum, Deutschland, mit der Absicht gegründet, als Hauptbeitragszahler bei der Durchführung der Finanzstrategie aufzutreten. Das Unternehmen fungiert als Finanzierungsinstrument zur Fremdfinanzierung auf den internationalen Fremdkapitalmärkten, vor allem durch die Ausgabe von Anleihen, vorzugsweise über die Luxemburger Börse.

Die Finanzstrategie des Gesamtkonzerns besteht darin, verschiedene komplementäre Ziele gleichzeitig zu verfolgen, um jederzeit eine ausreichende Liquidität auf Basis einer nachhaltigen Eigenkapitalquote sicherzustellen mit einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur aus einem Mix verschiedener Finanzinstrumente und einem reibungslosen Fälligkeitsprofil der Fremdfinanzierung. Dies sorgt für ein günstiges LTV-Verhältnis (Loan-to-Value) bei optimierten Refinanzierungskosten und gleichzeitiger Sicherstellung der Bonitätseinstufung.

Basierend auf einer komfortablen Plattform von Eigen- und Fremdkapitalinvestoren und langfristigen Bonitätsbewertungen der Vonovia SE verfügt das Unternehmen über einen hervorragenden Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten zu erschwinglichen Konditionen, was jederzeit eine ausreichende Liquidität gewährleistet. Zum 29. Juni 2023 behielt Scope sein A-Rating für die Vonovia SE bei, änderte jedoch den Ausblick von „Stabil“ auf „Negativ“, da das Risiko zunahm, dass die Entschuldungsbemühungen möglicherweise nicht zu einer dem aktuellen Rating entsprechenden Verschuldungsquote führen könnten. Moody's behielt sein Baa1-Rating und S&P sein BBB+-Rating mit stabilem Ausblick bei. Die vorrangigen unbesicherten Anleihen verfügen über das gleiche Investment-Grade-Rating wie Vonovia SE.

Die Funktion der FINANCE B.V. als Finanzierungsvehikel für die Vonovia-Gruppe ist so ausgelegt, dass sie bei konzerninternen Darlehen eine marktübliche Marge erwirtschaftet, die über ihre Fremdkapitalkosten für Anleihen und Darlehen

hinausgeht. Dadurch sollte das Unternehmen über einen ausreichenden Gewinn verfügen, um die Betriebskosten zu decken. Auf dieser Grundlage wird FINANCE B.V. unter diesen Umständen einen angemessenen Gewinn und Cashflow erzielen. Die Liquidität des Unternehmens wird durch den Cashpool der Vonovia-Gruppe sichergestellt.

In den Niederlanden ist es üblich, für diese internationalen Transaktionen innerhalb der Vonovia-Gruppe einen Steuerbescheid zu haben. FINANCE B.V. beantragte 2019 ein niederländisch-deutsches bilaterales Advance Pricing Agreement (BAPA) für die Jahre 2018–2022 mit einem Rollback für die Jahre 2016–2017, um das Risiko einer Doppelbesteuerung zu mindern. Der Antrag wurde von den niederländischen Steuerbehörden angenommen. Daher haben Gespräche mit den deutschen Behörden begonnen und dauern noch an.

Der breite Kapitalmarktzugang der Vonovia-Gruppe bietet einen Wettbewerbsvorteil im Immobiliengeschäft und stellt einen klaren strategischen Vorteil dar. Der schnelle und direkte Zugang zu den internationalen Fremdkapitalmärkten war in den letzten Jahren ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Unternehmenswachstum.

## Fremdkapitalmärkte

### Anleihen

Im Laufe der Jahre hat das Unternehmen verschiedene Schuldtitel wie EUR-Anleihen, EMTN-Anleihen, USD-Anleihen und Hybridanleihen ausgegeben. Die von der FINANCE B.V. ausgegebenen Anleihen unterliegen der unbedingten und unbegrenzten Garantie der Vonovia SE.

Am beliebtesten sind die EMTN-Anleihen, die im Rahmen des European Medium-Term Notes Program (EMTN-Programm) ausgegeben werden. Dieses Programm ermöglichte es dem Unternehmen, relativ kurzfristig Mittel ohne großen Verwaltungsaufwand zu beschaffen. Das EMTN-Programm mit einem Gesamtemissionsvolumen von 30,0 Milliarden Euro wurde von FINANCE B.V. bis 2020

jährlich aktualisiert und der entsprechende Basisprospekt jedes Mal ergänzt, wenn neue wesentliche Informationen verfügbar wurden. Im Jahr 2021 wurde der Basisprospekt auf die Vonovia SE übertragen. Jede Aktualisierung und Ergänzung des Programms wird von der Regulierungsbehörde des Großherzogtums Luxemburg (Commission de Surveillance du Secteur Financier, CSSF) genehmigt und die im Rahmen

des EMTN-Programms ausgegebenen Anleihen wurden zur Notierung an der Luxemburger Börse akzeptiert. Die Gesamtauslastung des Emissionsvolumens des EMTN-Programms beträgt zum 30. Juni 2023 12.122 Millionen Euro.

Die folgende Tabelle zeigt alle ausstehenden Anleihen zum 30. Juni 2023:

Anleihe Programm/Typ	#	Nominalbetrag in Mio. €	Ø Kupon	Rem. Laufzeit (J)
USD-Anleihe	1	185	4,580 %	0,3
EMTN-Anleihe	22	12.122	1,419 %	5,1
<b>Summe</b>	<b>23</b>	<b>12.307</b>	<b>1,467 %</b>	<b>5,0</b>

Zum 30. Juni 2023 hat FINANCE B.V. eine Gesamtverschuldung von 12.307 Millionen Euro inkl. 185 Millionen Euro aus einer ausstehenden USD-Anleihe, die gemäß separater Dokumentation ausgegeben wurde. In dieser Zahl sind Darlehen, die an Unternehmen der Vonovia-Gruppe ausgereicht wurden, nicht enthalten. Der durchschnittliche Kupon beträgt 1,467 % und die durchschnittliche Laufzeit beträgt 5,0 Jahre.

Die Anleihen wurden auf dem Fremdkapitalmarkt hauptsächlich bei europäischen Banken, Vermögensverwaltern und Versicherungsgesellschaften platziert. USD-Anleihen wurden in der Regel über Privatplatzierungen platziert. Derzeit hat das Unternehmen eine USD-Anleihe ausstehend.

### Darlehen

In der Vergangenheit nutzte FINANCE B.V. die attraktiven Finanzierungskosten besicherter Finanzierungen mit längeren Laufzeiten im Vergleich zu unbesicherten Anleiheemissionen. Das Unternehmen hat Kreditverträge mit verschiedenen Kreditgebern abgeschlossen.

Zum 30. Juni 2023 verfügt FINANCE B.V. über ausstehende Kredite in Höhe von 1.270 Millionen Euro (Nominalbetrag), wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Darlehensgeber	Sicherheiten	Nominalbetrag in Mio. €	Kupon	Rem. Laufzeit (J)
M.M. Warburg & Co	unbesichert	50	0,290 %	3,2
Commerzbank AG	besichert	168	0,540 %	6,2
Landesbank Baden-Württemberg	besichert	300	0,677 %	6,7
ING-DiBa AG	besichert	100	0,864 %	6,7
Berliner Sparkasse	besichert	100	0,841 %	6,7
Berlin Hyp	besichert	184	0,780 %	7,0
Commerzbank AG	besichert	200	0,500 %	4,4
Berlin Hyp	besichert	168	0,750 %	7,4
<b>Summe</b>		<b>1.270</b>	<b>0,668 %</b>	<b>6,3</b>

## Operatives Geschäft während der Berichtsperiode

Im Hinblick auf die geplante Verschmelzung der Gesellschaft mit ihrer Alleingesellschafterin Vonovia SE wurde der Aufsichtsrat am 9. Januar 2023 durch Satzungsänderung abgeschafft. Die Geschäftsführung spricht dem Aufsichtsrat seinen großen Dank für die über die Jahre geleistete Arbeit aus.

Am 6. April 2023 hat das Unternehmen den fälligen Betrag der Anleihe 022A in Höhe von 403,4 Mio. € durch eine Reduzierung des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE zurückgezahlt

Am 30. Juni 2023 hat das Unternehmen 31,5 Mio. € des besicherten Darlehens mit der Berlin Hyp in Höhe von 200 Mio. € durch Reduzierung des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE zurückgezahlt. Als Rückzahlungs-

betrag wurde der vereinbarte Darlehensbetrag für den Verkauf einer Berliner Immobilie durch den Drittbürgen BUWOG-Berlin Wohnen GmbH vereinbart.

Das Unternehmen beschäftigte zum 30. Juni 2023 insgesamt drei Mitarbeiter.

## Finanzergebnis

FINANCE B.V. schloss das erste Halbjahr 2023 mit einem Nettogewinn von 6,7 Millionen Euro ab, der auf den normalen Geschäftsverlauf zurückzuführen war. Aus der Marge zwischen den anfallenden Fremdkapitalzinsen und den

Zinserträgen aus Kreditgeschäften hat das Unternehmen einen angemessenen Ertrag von 21,6 Millionen Euro erzielt.

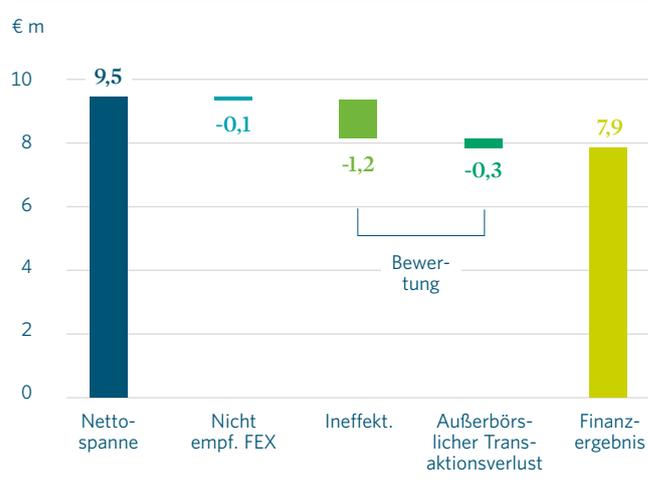
Nach Abzug der amortisierten Finanzierungskosten in Höhe von 10,3 Mio. €, der amortisierten Cashflow-Hedge-Rücklage in Höhe von 3,3 Mio. € aus der Beendigung mehrerer Pre-Hedges und der positiven Swap-Effekte in Höhe von 1,5 Mio. € beträgt die Nettospalte 9,5 Mio. €.

Nachfolgend finden Sie den Abgleich der Beträge zwischen der Brutto- und Nettospalte-Berechnung sowie den Zinserträgen und -aufwendungen, wie in den Anhängen zur Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführt:

Zinsen und ähnliche Erträge und Kosten (siehe Anhang in G&V) in Tausend €	Brutto- spanne	Swaps	Finanz- aufwendun- gen	Amort. Cashflow- Hedge- Reserve - Vorabsiche- rungen	Amort. Einge- frorene Inef- fektivität - Vorabsiche- rungen	Nettospalte
Zinserträge von verbundenen Unternehmen/ Gesellschaftern	117.050	-	-	-	-	117.050
Zinserträge von Dritten	-	5.688	-	-	319	6.007
						<b>123.057</b>
Zinsaufwendungen aus EMTN-Anleihen	-85.433	-	-	-	-	-85.433
Zinsaufwendungen aus USD-Anleihe	-5.688	-	-	-	-	-5.688
Zinsaufwendungen aus besicherten Finanzierungen	-4.361	-	-	-	-	-4.361
Zinsaufwendungen aus befristetem Darlehen	-	-	-	-	-	-
Zinsaufwendungen aus Swaps	-	-4.235	-	-	-	-4.235
Zinsaufwendungen aus Liquidation-Forward-Swaps	-	-	-	-3.322	-319	-3.641
Sonstige Zinsaufwendungen an Dritte	-	-	-10.248	-	-	-10.248
						<b>-113.607</b>
<b>Summe</b>	<b>21.567</b>	<b>1.453</b>	<b>-10.248</b>	<b>-3.322</b>	<b>-</b>	<b>9.450</b>

Das folgende Bild zeigt die Brücke zwischen der Nettospalte und dem Finanzergebnis. Der relativ geringe Betrag der nicht erstattungsfähigen Finanzaufwendungen in Höhe von 0,1 Mio. € bezieht sich hauptsächlich auf Vermittlungsgebühren (Notierung, Zahlung) im Zusammenhang mit den Anleihen.

### Finanzergebnis



Die Bewertungseffekte resultieren aus Ineffektivitäten aus der Hedge-Accounting-Methodik in Höhe von minus 1,2 Mio. € und aus dem First-Day-Loss des CCS in Höhe von 0,3 Mio. €.

FINANCE B.V. wird in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen, der gemäß den in der EU anerkannten IFRS erstellt wird.

## Risikomanagement

Innerhalb der Vonovia-Gruppe fungiert die Vonovia SE als Management-Holding und Cash-Pool-Leiter. FINANCE B.V. ist integraler Bestandteil des Risikomanagement- und internen Kontrollsystems der Vonovia SE und wird vom Middle Office der Vonovia Treasury-Abteilung überwacht. Diese Abteilung kümmert sich um die wesentlichen Geschäftsrisiken der FINANCE B.V., zu denen das Zinsrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Kontrahentenrisiko und bis zu einem gewissen Grad das Währungsrisiko gehören. Darüber hinaus ist Vonovia Treasury für eine angemessene Absicherung dieser Risiken verantwortlich. FINANCE B.V. unterliegt außerdem regelmäßigen internen Revisionsverfahren.

Die operative Abwicklung der Aufgaben und das Tagesgeschäft werden durch die Mitarbeiter der FINANCE B.V. wahrgenommen.

Die Gesellschafterin Vonovia SE verfügt über eine Reihe von Standards, Verfahren und Systemen zur Identifizierung, Messung und Steuerung verschiedener Risikoarten. Diese werden in den Jahresberichten beschrieben, die unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de) öffentlich zugänglich sind.

Zur Unterstützung seiner Außendarstellung übernimmt die Geschäftsführung die Verantwortung für die Offenlegung der finanziellen und nichtfinanziellen Berichterstattung, die Kontrolle der Finanzberichterstattung, die Einhaltung des Verhaltenskodex und anderer Vonovia SE-Regeln, sowie Betrug und Unregelmäßigkeiten in ihrer jährlichen Vollständigkeitserklärung.

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct) von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinien von Vonovia sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern und Geschäftspartnern als Vertrauensperson in Compliance-Angelegenheiten zur Verfügung.

Im Jahr 2020 konzentrierte sich Vonovia auf den Aufbau eines Systems zur Korruptionsprävention und -bekämpfung: Grundlage hierfür sind eine neue Antikorruptionsrichtlinie und eine Richtlinie zum Schutz von Hinweisgebern. Über eine Hotline, die Whistleblowern Anonymität zusichert, wird das bestehende System des unabhängigen Ombudsmanns ergänzt und erweitert. Ein zusätzliches Anti-Geldwäsche-Konzept befasst sich mit dem speziellen Bereich der Geldwäsche im Immobiliensektor und unterstützt auch die Bemühungen zur Bekämpfung von Missbrauch in diesem Bereich.

Organisatorisch ist das Risikomanagement direkt dem Vorstand der Vonovia SE zugeordnet, der die Wirksamkeit des Risikomanagements regelmäßig überwacht. Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem liegt beim Vorstand. Er entscheidet über die Organisationsstrukturen und Abläufe des Risikomanagements und die Bereitstellung von Ressourcen. Er genehmigt die dokumentierten Erkenntnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der Vonovia SE überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands werden zu Risikoeigentümern ernannt und übernehmen in dieser Funktion die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. FINANCE B.V. hat grundsätzlich eine konservative Einstellung gegenüber Risiken und vermeidet jede übermäßige Risikobereitschaft.

Als wesentliche zu überwachende Risiken wurden finanzielle Risiken identifiziert. Die finanziellen Risiken des Unternehmens werden gesteuert, indem die Zinsaufwendungen aus der Kreditaufnahme mit den Zinserträgen aus Darlehen an Konzerngesellschaften abgeglichen werden. Zinsrisiken und Fremdwährungsrisiken werden grundsätzlich durch entsprechende derivative Instrumente gemindert. Derivatverträge werden mit großen Finanzinstituten mit Investment-Grade-Kreditrating abgeschlossen. Derivate sind nicht besichert, die Vonovia SE fungiert jedoch als Garant für Cross-Currency-Swaps.

Zur Minimierung des Liquiditätsrisikos, des Cashflow-Risikos und des Fair-Value-Risikos ist die FINANCE B.V. Teil des Cash-Pooling-Systems der Vonovia-Gruppe. Es besteht eine erhebliche Konzentration des Kreditrisikos, da sämtliche Kredite an Unternehmen der Vonovia-Gruppe ausgereicht werden. Der Alleingesellschafter fungiert jedoch als allgemeiner Bürge für alle aufgenommenen Kredite. Daher ist das Risiko der FINANCE B.V. das gleiche wie das der Vonovia SE und basiert auf der Bonitätsbewertung der Vonovia SE.

Die folgende Tabelle zeigt, dass auf Basis dieser Risikoanalyse und der Kontrollmaßnahmen das aktuelle Risikoprofil ermittelt wird. Das aktuelle Risikoprofil wird bewertet und mit dem gewünschten Risikoprofil verglichen. Für jedes Risiko werden Maßnahmenpläne erstellt, wenn das aktuelle

Profil höher eingestuft ist als das gewünschte Risikoprofil, um die bestehende Gefährdung weiter zu kontrollieren/reduzieren. Bisher ist kein Aktionsplan erforderlich geworden.

Risikobereich	Risiken	Kontrollen/Abschwächung	Risikobereitschaft Niedrig - Mittel - Hoch
Strategisch	Unsicherheit über die Finanzierungskosten	Kontinuierliche Überwachung der Schuldenmärkte und vorausschauende Entscheidungsfindung	
	Finanzierungsbedarf und Finanzierungsmix für Ratingagenturen und Covenants	Covenant-Management	
	Implementierung neuer Technologien (Blockchain)	Umfangreiche „Testumgebung“ mit geringen Volumina, renommierten Investoren und externen Beratern	
Operativ	Liquiditätsrisiko	Cashpool mit Vonovia SE	
	Refinanzierungsrisiko	Erhöhte Emissionsgrenzen für Schuldtitel, diversifizierte Finanzierungsalternativen (CP/RCF/besichert/unbesichert)	
Finanziell	Fremdwährungsrisiko (USD/SEK)	Absicherung mit FX-Derivaten (Forwards, Optionen, Swaps), Asset-Liability-Management	
	Kreditrisiko (CVA/DVA)	Kontinuierliche Überwachung/Analyse	
	Cashflow-Zinsrisiko	Absicherung mit IR-Derivaten (Swaps, Swap-Optionen)	
Compliance	Internationale Steuerkonformität	Bilaterales APA	
	Einhaltung des Verhaltenskodex/Unternehmensführung	Kontinuierliche Überwachung	
	Neue regulatorische Anforderungen (MiFID II, EMIR Refit)	Kontinuierliche Überwachung	

= Aktuelles Risikoprofil      = Bevorzugtes Risikoprofil

### Umweltbelange

Wir glauben, dass das Erreichen der im Pariser Abkommen festgelegten Ziele eine der größten Herausforderungen unserer Zeit ist. Vonovia wird seiner Verantwortung in diesem Bereich gerecht und unterstützt das globale und langfristige Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Die Emission der ersten Green Bond von Vonovia im Jahr 2021 und das neue Sustainable Finance Framework von 2022 unterstreichen die Bedeutung der Umwelt für unsere Arbeitsweise. Insgesamt hält die Vonovia-Gruppe sechs Green Bonds im Gesamtwert von 2,9 Milliarden Euro.

## Arbeitnehmerbelange

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für uns ein entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bewerten zu können. Im Jahr 2022 führte Vonovia eine oberflächliche Befragung aller Mitarbeiter durch. Eine weitere umfassende Erhebung ist für das Jahr 2023 geplant. Zukünftig wird der Mitarbeiterzufriedenheitswert als zentraler Leistungsindikator eingeführt.

Wertschätzung, Leistung, Verantwortung und Teamgeist stehen im Mittelpunkt unserer Unternehmenskultur. Das sind die Werte, die es uns ermöglichen, die Herausforderungen unserer Branche zu meistern und unsere Unternehmensziele zu erreichen.

## Ausblick

Am 3. Juli 2023 hat das Unternehmen den fälligen Betrag der Anleihe 019 in Höhe von 391,6 Mio. € durch eine Reduzierung des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE zurückgezahlt.

Im Juli 2023 hat Vonovia erneut ein Tender Offer veröffentlicht, um Anleihen aktiv zu verwalten und vor Ablauf der Laufzeit zurückzukaufen. Bei den Zielanleihen handelt es sich um 13 EMTN-Anleihen des Unternehmens mit Laufzeiten zwischen 2024 und 2030.

Ziel des Tender Offers ist die Steuerung des Refinanzierungsrisikos sowie die Demonstration der Bereitschaft Vonovias, den Verschuldungsgrad insbesondere gegenüber Ratingagenturen und Investoren zu reduzieren.

Das Ergebnis des Tender Offers wurde am 11. Juli 2023 bekannt gegeben. Wie unten dargestellt, wurden rund 553,1 Millionen Euro der Anleihen des Unternehmens vorzeitig zurückgekauft. Dies führte auch zu einem Rückgang des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE.

Instrument	Ausstehend	Angeboten und angenommen	% Angewiesen und akzeptiert	% Kaufpreis	Kaufpreis
Januar 2024 Anleihe (017A)	373.000.000 €	44.600.000 €	11,96 %	98,200 %	43.797.200 €
April 2024 Anleihe (023A)	390.000.000 €	53.600.000 €	13,74 %	98,000 %	52.528.000 €
Dezember 2024 Anleihe (013)	890.000.000 €	19.400.000 €	2,18 %	95,595 %	18.545.430 €
März 2025 Anleihe (009B)	500.000.000 €	14.567.000 €	2,91 %	94,908 %	13.825.248 €
Juni 2025 Anleihe (020)	500.000.000 €	70.800.000 €	14,16 %	94,763 %	67.092.204 €
September 2025 Anleihe (015)	500.000.000 €	70.200.000 €	14,04 %	92,518 %	64.947.636 €
März 2026 Anleihe (018B)	700.000.000 €	48.000.000 €	6,86 %	91,408 %	43.875.840 €
Juni 2026 Anleihe (011B)	500.000.000 €	55.800.000 €	11,16 %	91,387 %	50.993.946 €
Juli 2026 Anleihe (024A)	750.000.000 €	77.000.000 €	10,27 %	87,951 %	67.722.270 €
Januar 2028 Anleihe (017B)	500.000.000 €	8.500.000 €	1,70 %	85,868 %	7.298.780 €
März 2030 Anleihe (018C)	500.000.000 €	4.400.000 €	0,88 %	80,706 %	3.551.064 €
April 2030 Anleihe (023B)	500.000.000 €	20.300.000 €	4,06 %	83,008 %	16.850.624 €
Juli 2030 Anleihe (024B)	750.000.000 €	45.900.000 €	6,12 %	77,373 %	35.514.207 €
<b>Summe</b>		<b>533.067.000 €</b>			<b>486.542.449 €</b>

<b>Bruttogewinn</b>	<b>46.524.551 €</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>44.328.480 €</b>
<b>Anteil Vonovia SE</b>	<b>43.968.047 €</b>
<b>Anteil Vonovia Finance BV</b>	<b>360.432 €</b>

Da der Kaufpreis für die angebotenen Anleihen unter 100 % liegt, erzielte das Unternehmen einen Gewinn von 46,5 Millionen Euro vor damit verbundenen Kosten in Höhe von 2,2 Millionen Euro. Basierend auf der im APA dargelegten

Risikoverteilung zwischen der Gesellschaft und Vonovia SE führte die Gewinnaufteilung zu einem Betrag von lediglich 0,4 Mio. €.

Am 8. Januar 2021 beriet der Vorstand der Vonovia SE über die Umstrukturierung der FINANCE B.V. im Laufe des Jahres 2021. Um die Effizienz der Finanzaktivitäten des Konzerns zu steigern, hat der Vorstand der Vonovia SE seine Absicht bekundet, die FINANCE B.V. auf ihre Alleingeschafterin Vonovia SE zu verschmelzen. Da Vonovia SE bereits als Garant für alle ausstehenden Finanzverbindlichkeiten der FINANCE B.V. fungiert, sind im Zusammenhang mit der Umstrukturierung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Zeitpunkt der Fusion ist noch nicht bekannt, da die Gespräche mit den zuständigen Behörden noch andauern. Bis dahin geht die Geschäftsführung auf Basis der Gewinnmarge aus dem normalen Geschäftsverlauf von einem positiven Ergebnis für 2023 aus.

Der Zweck des Gesetzes über Führung und Aufsicht (Wet Bestuur en Toezicht) besteht darin, ein ausgewogenes Verhältnis von Männern und Frauen (mindestens 30 % jedes Geschlechts) in den Vorständen und Aufsichtsräten großer Unternehmen zu erreichen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Natur und Aktivitäten des Konzerns sowie der Kenntnisse und Fähigkeiten der derzeitigen Mitglieder der Geschäftsführung wird die derzeitige Zusammensetzung der Geschäftsführung als angemessen erachtet.

Unsere Finanzkennzahlen sind heutzutage nur noch zweitrangig. Wir stehen in Solidarität mit dem Volk der Ukraine. Wir sind in Gedanken bei den Frauen und Männern, die ihre Heimat aufgeben mussten, um dem Krieg zu entfliehen, um ihre Kinder und Enkelkinder in Sicherheit zu bringen und um ihr Leben zu retten.

Amsterdam, 15. August 2023

Das Original wurde unterschrieben von  
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von  
Rick van Dijk

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat nach seinem besten Wissen erklärt:

- > Der Jahresabschluss für den Sechsmonatszeitraum bis zum 30. Juni 2023, der in Übereinstimmung mit dem niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuch erstellt wurde, vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenswerte, Schulden, der Finanzlage sowie des Gewinns oder Verlusts des Unternehmens.
- > Der Lagebericht enthält einen angemessenen Überblick über die Entwicklung und Leistung des Unternehmens und die Lage des Unternehmens sowie eine Beschreibung der wichtigsten Risiken und Unsicherheiten, denen es ausgesetzt ist, wie gemäß Abschnitt 5:25d des niederländischen Finanzmarktaufsichtsgesetzes erforderlich („Wet op het financieel toezicht“).

Amsterdam, 15. August 2023

Das Original wurde unterschrieben von  
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von  
Rick van Dijk

# Ungeprüfter Halbjahresabschluss

## Bilanz zum 30. Juni 2023

(vor Gewinn-/Verlustverteilung)

in T€	Anhang	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen langfristigen Vermögenswerte	5	1	1
Finanzielle langfristige Vermögenswerte			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	13.887.224	13.747.835
Latente Steueransprüche	7	757	306
		<b>13.887.982</b>	<b>13.748.142</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Finanzielles Umlaufvermögen			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	280.177	-
Forderungen aus Derivaten	22	47.787	45.163
Sonstige Vermögenswerte	8	1.185	1.192
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9	1	1
		<b>329.150</b>	<b>46.356</b>
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>14.217.132</b>	<b>13.794.498</b>

in T€	Anhang	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
<b>Eigenkapital und Verpflichtungen</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Eigenkapital der Gesellschafter		18	18
Kapitalrücklage		100.000	100.000
Cashflow-Hedge-Rücklage	22	-1.229	4.524
Sonstige Rücklagen		48.263	46.434
Nicht zweckgebundener Verlust/Gewinn		-1.829	6.732
<b>Gesamteigenkapital der Gesellschafter</b>	<b>10</b>	<b>145.223</b>	<b>157.708</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11	1.300.445	1.269.070
Anleihen	12	10.770.128	10.013.844
		<b>12.070.573</b>	<b>11.282.914</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	12	1.902.800	2.258.825
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6	-	12.237
Aufgelaufene Verbindlichkeiten	13	98.517	82.809
Sonstige Verbindlichkeiten	13	19	5
		<b>2.001.336</b>	<b>2.353.876</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>		<b>14.217.132</b>	<b>13.794.498</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in T€	Anhang	Jan.-Jun. 2022	Jan.-Jun. 2023
<b>Erträge</b>			
Zinsen und ähnliche Erträge	14	150.736	123.057
<b>Aufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14	-131.832	-115.162
<b>Finanzergebnis</b>			
Sonstige betriebliche Erträge		-	-
Personalaufwand	15	-189	-206
Abschreibung des Sachanlagevermögens	16	-1	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18	-420	-198
<b>Gesamtaufwendungen</b>			
		-610	-404
<b>Gewinn vor Steuern</b>			
		18.294	7.491
Einkommensbesteuerung	19	-1.181	-759
<b>Periodenergebnis</b>			
		17.113	6.732

Der Anhang auf den Seiten 16 bis 38 ist integraler Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

## Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in T€	Anhang	Jan.-Jun. 2022	Jan.-Jun. 2023
<b>Periodenergebnis</b>		<b>17.113</b>	<b>6.732</b>
<b>Anpassungen für nicht zahlungswirksame Posten</b>			
Verlust (Gewinn) aus der Neubewertung von Finanzinstrumenten		28.937	2.996
Neubewertung der Cashflow-Hedge-Rücklage		4.569	5.753
Latente Steueransprüche	7	19	451
Einkommensbesteuerung		1.164	1.155
<b>Veränderungen des Betriebsvermögens und der Betriebsverbindlichkeiten</b>			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	1.273.641	419.566
Derivative Finanzinstrumente	22	-20.500	2.624
Aufgelaufene Verbindlichkeiten	13	-23.181	-15.708
Sonstige Vermögenswerte	8	-509	-7
Sonstige Verbindlichkeiten	13	-13	-14
Bezahlte Steuer		-1.164	-1.155
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>1.280.076</b>	<b>422.393</b>
Forderungen gegenüber Dritten		217.225	-
<b>Cashflows aus Investitionstätigkeit</b>		<b>217.225</b>	<b>0</b>
Einzahlungen aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	13	1.724	12.237
Rückzahlung von Anleihen (einschließlich reduziert ausgeschriebene Anleihen)	12	-1.499.121	-403.255
Einzahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11	96	-31.375
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-1.497.301</b>	<b>-422.393</b>
<b>Nettozunahme/(-abnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>
Die Entwicklung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente lässt sich wie folgt aufschlüsseln:			
<b>Bilanz zum 1. Januar</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
Bewegung im Laufe des Jahres		-	-
<b>Bilanz zum 30. Juni</b>		<b>0</b>	<b>1</b>

## Anhang zum ungeprüften Halbjahresabschluss 2023

### 1 Allgemeine Informationen

#### 1.1 Aktivitäten

Der Geschäftszweck der Vonovia Finance B.V. („das Unternehmen“ oder „FINANCE B.V.“) mit Sitz in Amsterdam ist die Beschaffung von Kapitalmitteln auf internationalen Kreditmärkten durch die Ausgabe unbesicherter und nicht nachrangiger Anleihen sowie unbesicherten und nachrangigen Hybrids Anleihen, Commercial Papers sowie besicherte und unbesicherte Kredite für Vonovia SE, Bochum, Deutschland, und ihrer verbundenen Unternehmen zu erwerben und die eingenommenen Kapitalmittel an die Vonovia SE und ihre Konzerngesellschaften zum Zweck der Konzernfinanzierung sowie im Jahr 2021 für einen Dritten weiterzuleihen.

Der Hauptsitz (Hauptgeschäftssitz) befindet sich in Apollolaan 133, 1077 AR Amsterdam, Niederlande. Das Unternehmen ist unter der Nummer 58224416 bei der niederländischen Handelskammer (KVK) registriert.

Basierend auf einer komfortablen Plattform von Eigenkapital- und Fremdkapitalinvestoren und langfristigen Bonitätsratings von BBB+ (S&P), Baa1- (Moody's) und A- (Scope) für Vonovia SE verfügt das Unternehmen über einen hervorragenden Zugang zu internationalen Kapitalmärkten zu erschwinglichen Konditionen. Dadurch ist stets eine ausreichende Liquidität gewährleistet. Die vorrangigen unbesicherten Anleihen verfügen über das gleiche Investment-Grade-Rating wie Vonovia SE. Dies sollte zusammen mit der unbegrenzten und bedingungslosen Garantie der Vonovia SE als Grundlage für die Aktivitäten von FINANCE B.V. auf internationalen Kapitalmärkten angesehen werden.

Die Geschäftstätigkeit von FINANCE B.V. umfasst Folgendes:

- > sich an anderen juristischen Personen, Personengesellschaften oder Unternehmen zu beteiligen, diese zu finanzieren, sonstige Beteiligungen daran zu halten oder deren Verwaltung zu übernehmen;
- > Garantien zu geben, Sicherheiten zu leisten, die Erfüllung zu gewährleisten oder in sonstiger Weise gesamtschuldnerisch oder anderweitig eine Haftung für oder in Bezug auf Verpflichtungen von Konzerngesellschaften oder anderen Rechtsparteien zu übernehmen;
- > alles zu tun, was im weitesten Sinne des Wortes mit der Erreichung dieser Ziele zusammenhängt oder dazu förderlich sein kann.

#### 1.2 Gruppenstruktur

FINANCE B.V. ist ein Mitglied der Vonovia-Gruppe. Oberste Muttergesellschaft des Konzerns ist die Vonovia SE mit Sitz in Bochum, Deutschland. Vonovia SE ist auch die direkte Muttergesellschaft der FINANCE B.V. Die Entscheidung, FINANCE B.V. mit Vonovia SE zu verschmelzen, wurde getroffen, die Gespräche mit den zuständigen Behörden dauern jedoch noch an. Dieser ungeprüfte Halbjahresabschluss deckt das erste Halbjahr 2023 ab, das am Bilanzstichtag 30. Juni 2023 endete. Der Jahresabschluss von FINANCE B.V. wurde in Übereinstimmung mit Titel 9, Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs erstellt und ist im Konzernabschluss der Vonovia SE enthalten, der gemäß den in der EU anerkannten IFRS erstellt wurde. Der vorliegende Jahresabschluss wird im Gesetzblatt veröffentlicht und ist auf der Website von Vonovia unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de) verfügbar.

#### 1.3 Das Going-Concern-Prinzip

Das Unternehmen erwirtschaftete für das Jahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 einen Nettogewinn von 6.732 T€ (1. Januar bis 31. Dezember 2022: Nettoverlust 1.829 T€), der zusammen mit der Cashflow-Hedge-Rücklage für das Eigenkapital der Gesellschafter ein Nettoeigenkapital von 157.708 T€ (zum 31. Dezember 2022: 145.223 T€) ergab.

Die Ertragslage des Unternehmens wird künftig durch Ertragsposten bestimmt, die mit der Weiterleitung eingeworbener Mittel verbunden sind und die Rentabilität basiert auf den Margen, die durch die Weitervergabe von Krediten erzielt werden, die über die für die Schuldverschreibungen zu zahlenden Zinsen und die Betriebskosten hinausgehen.

Die negative Working-Capital-Situation der Gesellschaft stellt kein Problem dar, da den kurzfristigen Anleihen auch Forderungen der verbundenen Unternehmen gegenüberstehen, die jedoch grundsätzlich als langfristige Forderungen ausgewiesen werden. Darüber hinaus wird erwartet, dass die Rückzahlung von Anleihen oder Krediten jederzeit durch Aufnahme neuer Anleihen oder Kredite refinanziert werden kann. Auf dieser Grundlage wird FINANCE B.V. unter diesen Umständen einen angemessenen Gewinn oder Verlust erzielen und es wurden keine wesentlichen Risiken für den Fortbestand des Unternehmens festgestellt. Schließlich wird FINANCE B.V. durch die unbedingte und unbegrenzte Garantie der Vonovia SE unterstützt. Der Jahresabschluss des Unternehmens wurde auf der Grundlage der Going-Concern-Annahme erstellt.

#### 1.3.1 Auswirkungen von COVID-19 auf das Geschäft des Unternehmens

FINANCE B.V. ist integraler Bestandteil des Risikomanagement- und internen Kontrollsystems der Vonovia SE. Um das

Liquiditätsrisiko, das Cashflow-Risiko und das Fair-Value-Risiko zu minimieren, ist FINANCE B.V. Teil des Cash-Pooling-Systems der Vonovia-Gruppe. Vonovia SE fungiert als Garantiegeber für alle Kredite, die an die Vonovia-Gruppe weitergereicht werden, daher sind die entstandenen Verluste der IC-Darlehen auf FINANCE B.V. beschränkt. Unter COVID-19 hat sich für diese Risiken nichts geändert, daher wurde keine Werthaltigkeitsbeurteilung durchgeführt. Zum Juni 2023 hatte das Unternehmen keine Einbringlichkeitsprobleme von Geschäftspartnern. Keines der verbundenen Unternehmen der Gruppe befindet oder befand sich in einer Zahlungsausfallsituation und es gibt bisher keine Anzeichen dafür, dass dies eintreten wird.

Zum jetzigen Zeitpunkt hat FINANCE B.V. nicht die Absicht, Maßnahmen umzusetzen, die sich auf ihren Geschäftsplan auswirken würden. Das Unternehmen beobachtet jedoch weiterhin die Situation und Entwicklung des COVID-19-Ausbruchs, um bei Bedarf rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen.

#### **1.4 Transaktionen mit verbundenen Parteien**

Als nahestehende Unternehmen gelten alle juristischen Personen, die kontrolliert, gemeinschaftlich kontrolliert oder maßgeblich beeinflusst werden können. Darüber hinaus gelten Unternehmen, die das Unternehmen kontrollieren können, als nahestehende Parteien. Darüber hinaus gelten gesetzliche Direktoren und andere Schlüsselpersonen von FINANCE B.V. oder des Gesellschafters oder der obersten Muttergesellschaft sowie nahe Verwandte als nahestehende Parteien.

Alle Transaktionen zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Parteien werden im Anhang offengelegt, sofern sie nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen. Art, Umfang und sonstige Informationen werden offengelegt, wenn dies zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes erforderlich ist.

#### **1,5 Bewertungen**

Die Erstellung von Jahresabschlüssen und die Anwendung relevanter Regeln erfordern möglicherweise die Verwendung kritischer buchhalterischer Bewertungen, die ein professionelles Urteilsvermögen erfordern. Die in diesem Jahresabschluss verwendeten Bewertungen beschränken sich auf die Verwendung anderer Vermögenswerte, aufgelaufener Verbindlichkeiten für allgemeine Ausgaben und andere Verbindlichkeiten und basieren auf Steuererfahrung und fundiertem professionellem Urteilsvermögen. Dies betrifft vor allem die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts derivativer Instrumente (Anhang 22) und die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter (Anhang 6).

Soweit es aufgrund der Art dieser Bewertungen und Ermessensentscheidungen einschließlich der damit verbundenen Annahmen erforderlich ist, eine Stellungnahme abzugeben, wird diese im Anhang zu den betreffenden Abschlussposten offengelegt.

Sofern nicht anders erläutert, ähneln die vom Management bei der Erstellung des Halbjahresabschluss 2023 vorgenommenen Bewertungen denen des Jahresabschlusses 2022.

#### **1.6 Rechnungslegungsgrundsätze für die Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Zahlungsmittelposten umfassen Bankguthaben und Kassenbestände, mit Ausnahme von Einlagen mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten. Auf Fremdwährungen lautende Zahlungsströme wurden zu durchschnittlichen berechneten Wechselkursen umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen, die sich auf Zahlungsmittelpositionen auswirken, werden in der Kapitalflussrechnung gesondert ausgewiesen. Im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit sind die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern, gezahlte und erhaltene Zinsen sowie Ertragsteuern enthalten. Die Veränderungen des Sachanlagevermögens und der Forderungen gegenüber Dritten wurden im Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgeglichen. Zu den Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit zählen Einzahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen, Rückzahlungen von Anleihen sowie Einzahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Transaktionen, die nicht zu einem Mittelzufluss oder -abfluss führen, werden unter den Anpassungen für nicht zahlungswirksame Posten aufgeführt.

#### **1.7 Vergleich mit dem vorangegangenen Zeitraum**

Die Bewertungsgrundsätze und die Methode zur Ermittlung des Ergebnisses entsprechen denen der Vorperiode.

### **2 Grundsätze zur Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten**

#### **2.1 Niederländische Rechnungslegungsstandards**

Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen von Teil 9, Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs und den festen Erklärungen in den Richtlinien für die Jahresberichterstattung in den Niederlanden erstellt, die vom niederländischen Accounting Standards Board herausgegeben wurden.

#### **2.2 Allgemeines**

Der Jahresabschluss ist in Euro denominated. Alle Beträge wurden auf den nächsten Tausender gerundet.

Grundsätzlich werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu den Beträgen angesetzt, zu denen sie erworben oder angefallen sind, oder zum beizulegenden Zeitwert. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, werden sie mit den Beträgen angesetzt, zu denen sie erworben oder angefallen sind.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und die Kapitalflussrechnung enthalten Verweise auf den Anhang.

### 2.3 Fremdwährungen

#### Funktionale Währung

Posten im Jahresabschluss der FINANCE B.V. werden unter Berücksichtigung der Währung des primären Wirtschaftsumfelds angegeben, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist (die funktionale Währung); FINANCE B.V. und Vonovia SE befinden sich beide in der Eurozone und die funktionale Währung beider ist der Euro.

#### Transaktionen, Forderungen und Verbindlichkeiten

Auf Fremdwährungen lautende monetäre Vermögenswerte und Schulden werden zum Stichtagskurs umgerechnet. Anlagen werden zum historischen Wechselkurs ausgewiesen. Transaktionen, die im Berichtszeitraum auf Fremdwährungen lauten, werden in der Jahresrechnung zum Wechselkurs zum Zeitpunkt der Transaktion erfasst.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Wechselkursgewinne und -verluste, die sich aus der Abwicklung solcher Transaktionen und aus der Umrechnung zu Wechselkursen am Ende des Berichtszeitraums ergeben, erfasst, es sei denn, sie werden im Eigenkapital als qualifizierte Absicherung abgegrenzt.

Umrechnungsdifferenzen bei nicht-monetären Vermögenswerten, die zu Anschaffungskosten gehalten werden, werden anhand der zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurse erfasst.

Wechselkursdifferenzen, die bei der Abwicklung oder Umrechnung monetärer Posten entstehen, werden in der Periode ihrer Entstehung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, außer sie sind abgesichert.

#### Absicherung

In Bezug auf alle Positionen in der Bilanz, die durch Cross-Currency-Zinsswaps abgedeckt sind, die das Fremdwährungsrisiko und das Zinsrisiko mindern, oder bei Devisentermingeschäften werden die zu Mittelkursen am Ende der Periode ermittelten Wertdifferenzen und Vertragskurse den jeweiligen Darlehenssummen zugeordnet. Sollte der aufgenommene Kredit auf eine andere Währung als Euro lauten, wird die entsprechende Korrektur diesem Kredit zugeordnet. Andernfalls erfolgt eine Berichtigung des jeweils

gewährten Darlehens. Der zugrunde liegende EUR/USD-Wechselkurs wurde zum 30. Juni 2023 auf 1,0866 und zum 31. Dezember 2022 auf 1,0666 festgelegt. Das Unternehmen wendet Cashflow-Hedging für derivative Finanzinstrumente an, die bestimmte Kriterien erfüllen. Siehe Anhang 2.15.

### 2.4 Sachanlagen der langfristigen Vermögenswerte

Sachanlagen des Anlagevermögens werden zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich direkt zurechenbarer Kosten abzüglich linearer Abschreibungen auf Basis der erwarteten künftigen Nutzungsdauer und Wertminderungen bewertet.

Geräte, Mobiliar und Büroausstattung werden über einen Zeitraum von drei bis zehn Jahren abgeschrieben. Für Computerhardware wird eine Abschreibungsdauer von drei Jahren zugrunde gelegt.

### 2.5 Finanzielle langfristige Vermögenswerte

#### Aufrechnung von Finanzinstrumenten

Ein finanzieller Vermögenswert und eine finanzielle Verbindlichkeit werden saldiert, wenn das Unternehmen einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Aufrechnung des finanziellen Vermögenswerts und der finanziellen Verbindlichkeit hat und das Unternehmen die feste Absicht hat, den Restbetrag auf Nettobasis auszugleichen oder den Vermögenswert und die Verbindlichkeit gleichzeitig zu begleichen.

Wenn ein finanzieller Vermögenswert übertragen wird, der in der Bilanz nicht zur Ausbuchung berechtigt, werden der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit nicht saldiert.

#### Kredite, insbesondere Kredite an verbundene Unternehmen

Kredite und Forderungen an Konzerngesellschaften mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden aufgrund eines im April 2022 abgeschlossenen neuen Vertrags ebenso wie Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem Cash Pool als finanzielle langfristige Vermögenswerte behandelt. Diese Kredite und Forderungen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert des geschuldeten Betrags bewertet, der normalerweise aus dem Nennwert besteht. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten; FINANCE B.V. vergibt keine Kredite, wenn von vornherein klar ist, dass diese nicht zurückgezahlt werden.

### 2.6 Wertminderung langfristiger Vermögenswerte

An jedem Bilanzstichtag prüft das Unternehmen, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der langfristigen Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts ermittelt. Sollte dies nicht möglich sein, wird der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt, zu der der Vermögenswert gehört. Ein Vermögenswert unter-

liegt einer Wertminderung, wenn sein Buchwert höher ist als sein erzielbarer Wert; Der erzielbare Wert ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert.

Eine Wertminderung wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und gleichzeitig der Buchwert des betreffenden Vermögenswerts reduziert.

Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert zunächst auf einem verbindlichen Verkaufsvertrag; Liegt eine solche Vereinbarung nicht vor, wird der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten auf Basis des aktiven Marktes ermittelt, wobei als Marktpreis in der Regel der aktuelle Angebotspreis zugrunde gelegt wird. Zur Ermittlung des Nutzungswerts wird eine Schätzung des künftigen Netto-Cashflows bei fortgesetzter Nutzung des Vermögenswerts vorgenommen.

Wird festgestellt, dass eine in der Vergangenheit erfasste Wertminderung nicht mehr besteht oder sich verringert hat, wird der erhöhte Buchwert des betreffenden Vermögenswerts nicht höher angesetzt als der Buchwert, der ermittelt worden wäre, wenn für den betreffenden Vermögenswert kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

Die Höhe eines Wertminderungsverlusts bei finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts (d. h. der bei der erstmaligen Erfassung berechnete Effektivzinssatz). Verringert sich die Höhe des Wertminderungsverlusts in einer Folgeperiode und kann dieser Rückgang objektiv auf ein Ereignis zurückgeführt werden, das nach der Erfassung der Wertminderung eingetreten ist, wird der zuvor erfasste Wertminderungsverlust rückgängig gemacht. Die Wertaufholung wird nicht dazu führen, dass der Buchwert des finanziellen Vermögenswerts über dem liegt, was die fortgeführten Anschaffungskosten gewesen wären, wenn die Wertminderung zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht erfasst worden wäre. Der Betrag der Rückabwicklung wird erfolgswirksam erfasst.

### 2.7 Latente Steuern

Latente Steueransprüche werden erfasst, um vorübergehende Unterschiede zwischen den Steuerbemessungsgrundlagen von Vermögenswerten und Schulden und ihren Buchwerten im Jahresabschluss auszugleichen. Dabei wird davon ausgegangen, dass latente Steueransprüche nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiger steuerpflichtiger Gewinn verfügbar sein wird, gegen den die temporären Differenzen und steuerlichen Verluste verrechnet werden können.

Die latente Ertragsteuer wird anhand der Steuersätze ermittelt, die zum Bilanzstichtag gelten oder im Wesentlichen verabschiedet sind und voraussichtlich zum Zeitpunkt der Realisierung des entsprechenden latenten Ertragsteueranspruchs gelten werden.

Latente Ertragsteuern werden zum Nennwert angesetzt.

## 2.8 Umlaufvermögen

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sofern die Zahlung der Forderung aufgrund einer verlängerten Zahlungsfrist aufgeschoben wird, wird der beizulegende Zeitwert auf Basis des abgezinsten Wertes der erwarteten Erlöse ermittelt. Zinserträge werden nach der Effektivzinismethode erfasst. Wenn eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen uneinbringlich ist, wird sie gegen das Wertberichtigungskonto für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgebucht. Kurzfristige Forderungen sind fällig und werden innerhalb eines Jahres vereinnahmt.

### 2.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zu den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zählen Kassenbestände, Bankguthaben und täglich fällige Einlagen mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten. Kontokorrentkredite werden als Kreditaufnahmen unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert angesetzt.

## 2.10 Eigenkapital

### Eigenkapital der Gesellschafter

Ausgegebene Finanzinstrumente, die aufgrund der wirtschaftlichen Realität als Eigenkapitalinstrumente zu qualifizieren sind, werden im Eigenkapital ausgewiesen. Zahlungen an Inhaber dieser Instrumente werden im Rahmen der Gewinnausschüttung vom Eigenkapital abgezogen. Ausgegebene Finanzinstrumente, die aufgrund der wirtschaftlichen Realität als finanzielle Verbindlichkeit einzustufen sind, werden unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zusätzliche Kosten, die direkt dem Kauf, Verkauf und/oder der Ausgabe neuer Anteile zuzuordnen sind, werden im Eigenkapital als Abzug vom Erlös nach Steuern ausgewiesen.

### Kapitalrücklage

Von den Gesellschaftern eingebrachte Beträge, die über das Nennkapital hinausgehen, werden als Kapitalrücklage verbucht. Hierzu zählen auch zusätzliche Kapitaleinlagen bestehender Gesellschafter ohne Ausgabe von Anteilen oder Rechten zum Erwerb von Anteilen der Gesellschaft.

### Cashflow-Hedge-Rücklage

Die Cashflow-Hedge-Rücklage umfasst den effektiven Teil der kumulierten Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Cashflow-Hedge-Instrumenten für abgesicherte Transaktionen. Diese Cashflow-Hedge-Rücklage wird in dem Zeitraum aufgelöst, in dem die Cashflows aus den Grundgeschäften realisiert werden. Die Cashflow-Hedge-Rücklage ist gemäß dem niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuch nicht frei verteilbar.

### Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen umfassen die kumulierten Nettoerträge und -verluste des Unternehmens.

## 2.11 Langfristige Verbindlichkeiten

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von Banken ausgegebene Kredite werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert und anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bewertet. Freiwerdende Transaktionskosten führen zu einer veränderten Folgebewertung. Sämtliche langfristigen Forderungen aus Krediten von Banken haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr. Im Rahmen der Ermittlung des fortgeführten Anschaffungswerts werden die Kosten für die Begebung von Schuldtiteln mit einem Nominalbetrag verrechnet.

### Anleihen

Anleihen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt mit der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Sämtliche langfristigen Forderungen aus Anleihen haben eine Laufzeit von über einem Jahr. Im Rahmen der Ermittlung des fortgeführten Anschaffungswerts werden die Kosten für die Begebung von Schuldtiteln mit einem Nominalbetrag verrechnet.

Die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Buchwert und dem fälligen Rückzahlungswert wird als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung auf der Grundlage des effektiven Zinssatzes während der geschätzten Laufzeit der langfristigen Schulden erfasst.

## 2.12 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert abzüglich angefallener Transaktionskosten erfasst. In der Folge werden Fremdkapitalaufnahmen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen, die dem erhaltenen Betrag unter Berücksichtigung etwaiger Agien oder Disagien abzüglich Transaktionskosten entsprechen.

### Anleihen

Anleihen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und anschließend zu fortgeführten Anschaffungs-

kosten abzüglich Transaktionskosten bewertet. Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden alle innerhalb eines Jahres kurzfristig zu zahlenden Beträge aus Anleihen ausgewiesen. Hierzu zählen insbesondere aufgelaufene Zinsen.

### Aufgelaufene Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Betrags angesetzt und mit den voraussichtlichen Anschaffungskosten bewertet. Die abgegrenzten Verbindlichkeiten umfassen ausstehende Rechnungen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung werden kurzfristige Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Nach der erstmaligen Erfassung werden kurzfristige Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die dem gezahlten Betrag unter Berücksichtigung von Agien oder Disagien abzüglich Transaktionskosten entsprechen. Dies ist in der Regel der Nennwert.

Die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Buchwert und dem fälligen Rückzahlungswert wird als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung auf der Grundlage des effektiven Zinssatzes während der geschätzten Laufzeit der langfristigen Schulden erfasst.

### Laufende und latente Einkommensteuer

Es wurde der aktuelle niederländische Nominalsteuersatz von 25,8% angewendet. Für die latenten Steuern werden 25,8% angesetzt.

## 2.13 Bilanzierungsrichtlinien für operative Leasing- und Mietverträge

Es bestehen operative Leasingverträge, bei denen ein großer Teil der mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nicht von FINANCE B.V. oder zugunsten von FINANCE B.V. getragen wird. Leasingverträge werden als operatives Leasing erfasst. Leasingzahlungen werden linear in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Berücksichtigung der vom Leasinggeber erhaltenen Rückerstattungen für die Dauer des Vertrags erfasst.

## 2.14 Rückstellungen

Rückstellungen werden für rechtlich einklagbare oder faktische Verpflichtungen aus vergangenen Ereignissen gebildet, die am Bilanzstichtag bestehen und deren Erfüllung voraussichtlich einen Abfluss von Ressourcen erforderlich machen wird, deren Ausmaß verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt auf Basis der bestmöglichen Schätzung der Beträge, die zur Erfüllung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag erforderlich sind. Sofern

nicht anders angegeben, werden Rückstellungen in Höhe des Barwerts der Ausgaben angesetzt, die voraussichtlich zur Erfüllung der Verpflichtungen erforderlich sein werden.

Wenn davon ausgegangen wird, dass ein Teil oder der gesamte zur Erfüllung einer Rückstellung erforderliche Aufwand von einer anderen Partei erstattet wird, ist die Erstattung nur dann zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Erstattung bei der Erfüllung der Verpflichtung durch das Unternehmen erfolgt. Die Erstattung ist als gesonderter Vermögenswert zu behandeln.

### 2.15 Finanzinstrumente

Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente werden bei der Erst- und Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Das Unternehmen wendet Cashflow-Hedge-Accounting an, um das Währungsrisiko bei Krediten und Krediten abzusichern. Während das Derivat zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, wird das Grundgeschäft zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Der Gewinn oder Verlust aus dem ineffektiven Teil wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Finanzierungskosten erfasst.

Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen und vertragswilligen Parteien im Rahmen einer marktüblichen Transaktion getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte. Wenn kein beizulegender Zeitwert einfach und zuverlässig ermittelt werden kann, wird der beizulegende Zeitwert näherungsweise ermittelt, indem er aus dem beizulegenden Zeitwert von Komponenten oder einem vergleichbaren Finanzinstrument abgeleitet wird oder indem der beizulegende Zeitwert mithilfe von Bewertungsmodellen und Bewertungstechniken annähernd ermittelt wird. Zu den Bewertungstechniken gehört, sofern verfügbar, die Nutzung aktueller marktüblicher Transaktionen zwischen sachkundigen und vertragswilligen Parteien, Verweis auf den aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen Instruments, das im Wesentlichen gleich ist, Discounted-Cashflow-Analyse und Optionspreismodelle, die unternehmensspezifische Eingaben ermöglichen.

Das Unternehmen wendet Hedge Accounting an. Das Unternehmen dokumentiert die Beziehung zwischen Sicherungsinstrumenten und Grundgeschäften ab Beginn der Transaktion. Darüber hinaus dokumentiert das Unternehmen sowohl zum Beginn der Sicherungsbeziehung als auch fortlaufend seine Einschätzung, ob die in Sicherungsgeschäften eingesetzten Derivate äußerst wirksam sind, um Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows der Grundgeschäfte auszugleichen.

Bei einem Cashflow-Hedge werden die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des derivativen Sicherungsinstruments zunächst in der Cashflow-Hedge-Rücklage erfasst, sofern die Absicherung wirksam ist. In der Cashflow-Hedge-Rücklage angesammelte Beträge werden gleichzeitig mit der Auswirkung des zugrunde liegenden Grundgeschäfts auf den Nettoertrag in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Soweit die Absicherung ineffektiv ist, wird die Änderung des beizulegenden Zeitwerts sofort im Nettozins erfasst.

Das Unternehmen wird das Hedge Accounting in folgenden Fällen einstellen:

- > Das Sicherungsinstrument läuft aus oder wird verkauft, gekündigt oder ausgeübt.
- > Die Absicherung erfüllt nicht mehr die Kriterien für das Hedge Accounting.
- > Das Unternehmen widerruft die Benennung.

Um den Cross-Currency-Swap oder den Floater zu messen, diskontiert das Unternehmen die variablen zukünftigen Cashflows anhand verfügbarer Marktdaten. Die berechneten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragsbedingungen und dem US-Dollar-Terminkurs (vom Markt erwartete Entwicklung der Wechselkurse). Die Abzinsung erfolgt auf Basis der Marktzinsdaten zum Bilanzstichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR-Satz gleicher Laufzeit). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross-Currency-Swaps und ermöglicht daher Anpassungen für das eigene Kreditrisiko oder das Kreditrisiko des Kontrahenten.

## 3 Grundsätze für die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen

### 3.1 Allgemeines

Das Ergebnis wird als Differenz zwischen dem realisierbaren Wert der erbrachten Dienstleistungen und den Kosten und sonstigen Gebühren für die Periode ermittelt. Ergebnisse aus Transaktionen werden in der Periode erfasst, in der sie realisiert werden, Verluste werden berücksichtigt, sobald sie vorhersehbar sind.

### 3.2 Umsatzrealisierung, Finanzerträge und Aufwendungen

Zinserträge und Kosten aus Zinsaufwendungen werden nach dem Matching-Prinzip der Berichtsperiode zugeordnet, in der sie anfallen. Zinserträge und -aufwendungen werden nach der Effektivzinsmethode unter Berücksichtigung aller relevanten Transaktionskosten bilanziert.

### 3.3 Wechselkursunterschiede

Wechselkursdifferenzen, die bei der Abwicklung monetärer Posten entstehen, werden in der Periode, in der sie entstehen, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, außer sie sind abgesichert.

### 3.4 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen umfassen Erträge und Aufwendungen, die nicht direkt den Zinserträgen und -aufwendungen zuzuordnen sind und werden mit dem erzielbaren Wert angesetzt. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Sachanlagen des Anlagevermögens sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Kosten werden der Periode zugeordnet, auf die sie sich beziehen.

### 3.5 Personalaufwand

Gehälter und Sozialabgaben werden der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend den Anstellungsbedingungen belastet, sofern sie den Arbeitnehmern bzw. dem Finanzamt zustehen. Es bestehen keine Pensionszusagen für den Geschäftsführung, den Aufsichtsrat oder sonstige Mitarbeiter der FINANCE B.V.

### 3.6 Abschreibung des Sachanlagevermögens

Sachanlagen des Anlagevermögens werden ab Beginn ihrer Nutzung über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei einer Änderung der geschätzten Nutzungsdauer werden künftige Abschreibungen angepasst.

### 3.7 Besteuerung

FINANCE B.V. hat mit den niederländischen Steuerbehörden eine Vereinbarung über eine Festsetzung von Verrechnungspreisen („APA“) für den Gründungszeitraum bis zum 31. Dezember 2020 getroffen. Darüber hinaus wurde 2019 ein Antragsverfahren für ein bilaterales APA („BAPA“) eingeleitet. Es wurden die APA-Urteile vom 30. Juni 2023 verwendet.

Die aktuelle Steuerposition wird nicht auf der Grundlage des ordentlichen Gewinns oder Verlusts berechnet, sondern unter Verwendung der für die APA angewandten Marge; die laufende Einkommensteuer fällt auch bei einem möglichen Verlust an. Dabei werden auch Veränderungen der aktiven und passiven latenten Steuern berücksichtigt.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen zwischen dem Wert der Vermögenswerte und Schulden gemäß den Steuervorschriften einerseits und den in diesem Abschluss verwendeten Rechnungslegungsgrundsätzen andererseits erfasst, mit der Maßgabe, dass latente Steueransprüche nur insoweit angesetzt werden, als es wahrscheinlich ist, dass künftige steuerpflichtige Gewinne verfügbar sein werden, um die temporären Differenzen und verfügbaren steuerlichen Verluste auszugleichen.

## 4 Finanzinstrumente und Risiken

Mit Finanzinstrumenten verbundene Risiken unterliegen dem Risikomanagementsystem der Vonovia-Gruppe und werden insbesondere durch das in der Abteilung Finanzen

und Treasury der Vonovia-Gruppe angesiedelte Middle Office überwacht.

### 4.1 Marktrisiko

#### Währungsrisiko für die Yankee-Anleihe

FINANCE B.V. ist hauptsächlich in der Europäischen Union tätig. Das Währungsrisiko für das Unternehmen betrifft im Wesentlichen Positionen und zukünftige Transaktionen in US-Dollar. Die funktionale Währung von FINANCE B.V. ist der Euro und der Großteil der Aktiva besteht aus Positionen in Euro, wodurch das Unternehmen dem Währungsrisiko zwischen dem US-Dollar und dem Euro ausgesetzt ist. Das Management hat auf der Grundlage einer Risikobewertung festgestellt, dass einige dieser Währungsrisiken abgesichert werden müssen. Zu diesem Zweck werden Devisentermingeschäfte eingesetzt. Forderungen und Verbindlichkeiten, die auf US-Dollar lauten, werden in dem Umfang abgesichert, in dem es höchstwahrscheinlich ist, dass die Käufe zustande kommen.

Die zahlungswirksamen Währungsrisiken, die im Zusammenhang mit der Emission von Anleihen in US-Dollar entstehen, wurden durch den gleichzeitigen Abschluss von Cross-Currency-Swaps durch die FINANCE B.V. eliminiert.

#### Zinsrisiko

Den Risiken im Zusammenhang mit der Entwicklung der Zinssätze wird durch angemessene Zinssicherungsgeschäfte begegnet. Darlehen an verbundene Unternehmen erfolgen grundsätzlich zu festen Konditionen.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die FINANCE B.V. zahlungswirksamen Zinsrisiken durch variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten sowie Neu- und Folgedarlehen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang werden die Zinsmärkte kontinuierlich durch die Treasury-Abteilung beobachtet. Ihre Beobachtungen fließen in die Risikomanagement- und Finanzierungsstrategie ein.

### 4.2 Kreditrisiko

Vonovia SE fungiert als Managementholding und Cash-Pool-Leiter innerhalb der Vonovia-Gruppe. FINANCE B.V. ist integraler Bestandteil des Risikomanagement- und Kontrollsystems der Vonovia. Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten und derivativen Finanzinstrumenten beinhaltet das Risiko des Ausfalls von Kontrahenten. Bei den Forderungen gegenüber Dritten besteht im Hinblick auf die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten ein Forderungsausfallrisiko.

Der maximale Verlust eines derivativen Instruments entspricht seinem positiven beizulegenden Zeitwert. Die Risikobegrenzung erfolgt zusätzlich durch ein Limitsystem, das auf Bonitätsbeurteilungen durch das Treasury Middle

Office basiert und für deren Beurteilung Bekanntmachungen internationaler Ratingagenturen herangezogen werden. Als geeignete Gegenparteien der FINANCE B.V. gelten grundsätzlich nur Banken mit einem langfristigen Bonitätsrating, das mindestens dem der Vonovia SE entspricht.

#### 4.3 Liquiditätsrisiko

Das Unternehmen nutzt mehrere Banken, die auf Gruppenebene ausgewählt werden. Das Liquiditätsrisiko wird überwacht, indem sichergestellt wird, dass die kritischen Konditionen der relevanten Positionen zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument übereinstimmen. Schließlich wird FINANCE B.V. durch die unbedingte und unbegrenzte Garantie der Vonovia SE unterstützt.

#### 4.4 Preisrisiko

FINANCE B.V. geht Risiken hinsichtlich der Bewertung von Finanzinstrumenten ein, die im Anlagevermögen und im Umlaufvermögen ausgewiesen sind. Das Unternehmen steuert das Marktrisiko durch eine Stratifizierung des Portfolios und die Festlegung von Limits.

#### 4.5 Anhang zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der FINANCE B.V. im ersten Halbjahr 2023 durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Es wird zwischen Veränderungen des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird aus dem Periodenergebnis nach der indirekten Methode und den Anpassungen um nicht zahlungswirksame Posten ermittelt. Allerdings verringerte sich die Hauptposition, Forderungen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter, da im ersten Halbjahr 2023 mehr Kredite an Unternehmen der Vonovia-Gruppe zurückgezahlt wurden als die Kredite an Gesellschafter.

Veränderungen im Sachanlagevermögen wurden im Cashflow aus Investitionstätigkeit dargestellt, der Wert dieser Position betrug jedoch Null. Die Rückzahlung einer Anleihe im April 2023 und die teilweise Rückzahlung des Darlehens an die Berlin Hyp AG im Juni 2023 waren die hauptsächlichen Positionen im Ergebnis des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit im ersten Halbjahr 2023.

## 5 Sachliche langfristige Vermögenswerte

Zu den Sachanlagen des Anlagevermögens zählen Bürogeräte und Computerhardware, die einer Abschreibung unterliegen.

in T€	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
Anschaffungskosten zum 1. Januar	23	23
Zuführungen im Laufe der Periode	-	-
Abgänge im Laufe der Periode	-	-
Anschaffungskosten zum 31. Dezember/30. Juni	23	23
Kumulierte Abschreibung zum 1. Januar	21	22
Abschreibung für den Zeitraum	1	0
Kumulierte Abschreibungen auf Abgänge	-	-
Kumulierte Abschreibung zum 31. Dezember/30. Juni	22	22
<b>Gesamtbuchwert</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 6 Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter

Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter stehen im Zusammenhang mit der Konzernfinanzierung. Die Verzinsung der Forderungen richtet sich nach den Zinssätzen der Anleihen. Die Forderungen aus konzerninternen Darlehen werden zum 30. Juni 2023 mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,6674 % für EMTNs und Yankee-Anleihen verzinst (zum 31. Dezember 2022: 1,6242%) und die Verträge haben eine unbefristete Laufzeit. Daher handelt es sich bei allen konzerninternen Darlehen um unbesicherte, langfristige Darlehen.

Darüber hinaus bestehen Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus der Cash-Pool-Vereinbarung mit Vonovia SE zum 30. Juni 2023. Im Jahr 2022 unterzeichnete das Unternehmen einen neuen Cash-Pooling-Vertrag mit Vonovia SE. Die Forderungen aus dem Cash-Pooling mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden in der Bilanz als langfristige Vermögenswerte, die übrigen als kurzfristige Vermögenswerte bzw. kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert; diese sind unbesichert und unbegrenzt.

Das Unternehmen hat den Konzerngesellschaften keine Zahlungsaussetzungen für seine Darlehen gewährt und wurde auch nicht dazu aufgefordert.

Zum Bilanzstichtag unterlagen keine langfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter einer Wertminderung.

in T€	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
Vonovia SE	7.926.123	9.136.300
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	1.683.764	683.764
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	613.439	613.439
Gagfah GmbH	383.928	383.928
Südost Woba Dresden GmbH	375.287	375.287
Wohnungsgesellschaft Norden mbH	297.099	297.099
Wohnbau Nordwest GmbH	228.914	228.914
Gagfah Erste Grundbesitz GmbH	192.530	192.530
Bremische Ges. f. Stadtern.-entw. & Wohnungsbau mbH	163.847	163.847
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH	158.938	158.938
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	141.075	141.075
Beamten Baugesellschaft Bremen GmbH	121.550	121.550
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH	119.286	119.286
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	113.268	113.268
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	111.833	111.833
DA DMB Niederlande B.V.	103.036	103.036
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	78.036	78.036
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft IV GmbH & Co. KG	62.953	62.953
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	61.422	61.422
Osnabrücker Wohnungsbauges. mbH	58.399	58.399
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	55.224	55.224
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	53.374	53.374
Gagfah Acquisition 1 GmbH	52.406	52.406
Bundesbahn-Wohnungsbauges. Kassel GmbH	44.268	44.268
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	39.811	39.811
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	32.883	32.883
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	27.831	27.831
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	24.120	24.120
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	21.404	21.404
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	18.896	18.896
Deutsche Annington Heimbau GmbH	18.875	18.875
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	18.781	18.781
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	17.109	17.109
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	16.200	16.200
DAIG. 22. Objektgesellschaft B.V.	14.475	14.475
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	12.078	12.078
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	11.061	11.061
Fjord Immobilien GmbH	10.926	10.926
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	10.773	10.773
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	9.167	9.167
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	7.979	7.979
Gagfah Acquisition 2 GmbH	7.796	7.796
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	6.322	6.322

in T€	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
Börsenhof A Besitz GmbH	5.649	5.649
Liegenschaften Weissig GmbH	2.100	2.100
Siege Siedlungsgesellschaft mbH Mainz	1.720	1.720
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	1.071	1.071
Woba Dresden GmbH	542	542
DAIG 13, Objektgesellschaft B.V.	90	90
Süddeutsche Wohnen GmbH	335.053	-
GBH Acquisition GmbH	14.513	-
<b>Gesamt (langfristig)</b>	<b>13.887.224</b>	<b>13.747.835</b>
davon Vonovia SE Cash-Pooling (langfristig)	264.929	527.556
Vonovia SE Cash-Pooling (kurzfristig)	280.177	10.544
<b>Insgesamt (lang- und kurzfristig)</b>	<b>14.167.401</b>	<b>13.737.291</b>

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter liegt aufgrund des gesunkenen Marktzinssatzes um 2.223 Mio. € unter den fortgeführten Anschaffungskosten (zum 31. Dezember 2022: 2.179 Mio. € niedriger).

#### Langfristige Darlehen an verbundene Unternehmen und Anteilseigner

in T€	2022	2023
<b>Bilanz zum 1. Januar</b>	<b>16.395.915</b>	<b>13.887.224</b>
Zuführungen	418.169	1.210.177
Kündigungen	-	-
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-2.926.860	-1.349.566
<b>Bilanz zum 31. Dezember/30. Juni</b>	<b>13.887.224</b>	<b>13.747.835</b>

#### 7 Latente Steueransprüche

Die latenten Steueransprüche sind insbesondere von den Veränderungen des Währungskurses aus der US-Dollar-Anleihe abhängig. Darüber hinaus basieren die aktiven latenten Steuern auf temporären Differenzen aus der Bewertung der Finanzinstrumente. Weitere Informationen finden Sie in Anhang 23. Die Position als Ganzes ist von langfristiger Art. Die latenten Steueransprüche basieren im Wesentlichen auf der Yankee-Anleihe und dem Cross-Currency-Swap für diese Anleihe. Alle Instrumente sind langfristig.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 wurde der Körperschaftsteuersatz auf 25,8% erhöht. Für steuerpflichtiges Einkommen bis 200.000 € (2022: 395.000 €) gilt ein Steuersatz von nur 19% (2022: 15,0%). Die Berechnung der DTA für das erste Halbjahr 2023 und 2022 basiert auf 25,8%.

In Zukunft werden die latenten Steueransprüche wie folgt verwendet:

### Latente Steueransprüche

in T€	Cross-Currency-Swap	Floater	Yankee-Anleihe	Sonstiges	Summe
Zum 1. Januar 2023	-12.121	-	12.889	-12	756
Zuführung im Laufe der Periode	-	-	-	-	-
Veränderung der Bewegung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	663	-	-1.113	-	-450
<b>Zum 30. Juni 2023</b>	<b>-11.458</b>	<b>-</b>	<b>11.776</b>	<b>-12</b>	<b>306</b>

in T€	Cross-Currency-Swap	Floater	Yankee-Anleihe	Sonstiges	Summe
Zum 1. Januar 2022	-9.082	1.124	9.310	-	1.352
Zuführung im Laufe der Periode	-	-	-	-	-
Veränderung der Bewegung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-3.039	-1.124	3.579	-12	-596
<b>Zum 31. Dezember 2022</b>	<b>-12.121</b>	<b>0</b>	<b>12.889</b>	<b>-12</b>	<b>756</b>

### 8 Sonstige Vermögenswerte

Bei den sonstigen Vermögenswerten in Höhe von 1.192 T€ (zum 31. Dezember 2022: 1.185 T€) handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Ertragsteuern mit 835 T€. Der beizulegende Zeitwert der übrigen Vermögenswerte entspricht annähernd dem Buchwert.

### 9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen hinsichtlich ihrer Verwendung keinen Beschränkungen.

### 10 Eigenkapital der Gesellschafter

Das genehmigte Stammkapital der FINANCE B.V. beträgt 18.000 € (2022: 18.000 €) und besteht aus 18.000 Stammanteilen mit einem Nennwert von jeweils 1 €.

Die Geschäftsführung hat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss des ersten Halbjahres 2023 in Höhe von 6.732 T€ (Jahr zum 31. Dezember 2022: Jahresfehlbetrag 1.829 T€) den sonstigen Rücklagen zuzuführen.

Im Jahr 2022 erhöhte sich die Kapitalrücklage in Höhe von 20.193 T€ wieder auf 100.000 T€, da die Forderungen aus dem Drittgeschäft auf die Vonovia SE übertragen wurden und sämtliche Effekte aus dem Jahr 2021 für die FINANCE B.V. im Jahr 2022 zurückgedreht wurden.

## Veränderungsrechnung des Eigenkapitals

in T€	Eigenkapital der Gesell- schafter	Kapital- rücklage	Cashflow- Hedge- Rücklage	Sonstige Rücklagen	Nicht zweckge- bundener Gewinn/ Verlust	Gesamt- eigenkapital der Gesell- schafter
<b>Zum 1. Januar 2023</b>	<b>18</b>	<b>100.000</b>	<b>-1.229</b>	<b>48.263</b>	<b>-1.829</b>	<b>145.223</b>
Sonstige Rücklagen	-	-	-	-1.829	-1.829	-
Nicht zweckgebundener Gewinn	-	-	-	-	6.732	<b>6.732</b>
Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage	-	-	5.753	-	-	<b>5.753</b>
Erhöhung der Kapitalrücklage	-	-	-	-	-	-
<b>Zum 30. Juni 2023</b>	<b>18</b>	<b>100.000</b>	<b>4.524</b>	<b>46.434</b>	<b>6.732</b>	<b>157.708</b>

in T€	Eigenkapital der Gesell- schafter	Kapital- rücklage	Cashflow- Hedge- Rücklage	Sonstige Rücklagen	Nicht zweckge- bundener Gewinn/ Verlust	Gesamt- eigenkapital der Gesell- schafter
<b>Zum 1. Januar 2022</b>	<b>18</b>	<b>79.807</b>	<b>-11.840</b>	<b>35.221</b>	<b>13.042</b>	<b>116.248</b>
Sonstige Rücklagen	-	-	-	13.042	-13.042	-
Nicht zweckgebundener Verlust	-	-	-	-	-1.829	<b>-1.829</b>
Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage	-	-	10.611	-	-	<b>10.611</b>
Erhöhung der Kapitalrücklage	-	20.193	-	-	-	<b>20.193</b>
<b>Zum 31. Dezember 2022</b>	<b>18</b>	<b>100.000</b>	<b>-1.229</b>	<b>48.263</b>	<b>-1.829</b>	<b>145.223</b>

## 11 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

FINANCE B.V. verfügt zum 30. Juni 2023 über ausstehende Kredite in Höhe von 1.269 Millionen Euro, davon 50 Millionen Euro unbesicherte Kredite und 1.219 Millionen Euro besicherte Kredite.

Darlehen	Betrag in Mio. €	Darlehensgeber	Sicherheiten	Kupon	Fälligkeit
Nr. 1 unterschrieben am 19. September	50 - unbesichert	M.M. Warburg & Co	Vonovia SE	0,290 %	28. August 2026
Nr. 2 unterschrieben am 19. September	168 - besichert	Commerzbank AG	Vonovia SE und GAGFAH GmbH	0,540 %	17. September 2029
Nr. 3 unterschrieben am 20. Februar	300 - besichert	LBBW	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,677 %	25. Februar 2030
Nr. 4 unterschrieben am 20. März	100 - besichert	ING-DiBa	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,864 %	2. März 2030
Nr. 5 unterschrieben am 20. März	100 - besichert	Berliner Sparkasse	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,841 %	9. März 2030
Nr. 6 unterschrieben am 20. Juli	184 - besichert	Berlin Hyp AG	DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,780 %	9. Juli 2030
Nr. 7 unterschrieben am 20. November	200 - besichert	Commerzbank AG	DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,500 %	23. November 2027
Nr. 8 unterschrieben am 3. Dezember	168 - besichert	Berlin Hyp AG	BUWOG – Berlin Wohnen GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,750 %	3. Dezember 2030

in T€	Bilanz zum 30. Juni 2023	Rückzahlungsverpflichtung innerhalb eines Jahres	Verbleibende Laufzeit 1-5 Jahre	Verbleibende Laufzeit > 5 Jahre
Darlehen, unbesichert	49.952	-	49.952	-
Darlehen, besichert	1.219.118	-	199.782	1.019.336
	<b>1.269.070</b>	<b>-</b>	<b>249.734</b>	<b>1.019.336</b>

### Veränderung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in T€	2022	2023
Bilanz zum 1. Januar	1.300.216	1.300.445
Zuführungen	-	-
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-	-31.512
Veränderung des Bewertungssatzes	229	137
<b>Bilanz zum 31. Dezember/30. Juni</b>	<b>1.300.445</b>	<b>1.269.070</b>

Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist aufgrund des gesunkenen Marktzinssatzes um 243 Millionen Euro niedriger als ihr Buchwert (zum 31. Dezember 2022: 259 Millionen Euro niedriger).

Am 30. Juni 2023 hat das Unternehmen 31,5 Mio. € des besicherten Darlehens mit der Berlin Hyp in Höhe von 200 Mio. € durch Reduzierung des Intercompany-Darlehens mit der Vonovia SE zurückgezahlt.

## 12 Anleihen

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen folgende Anleihen, ausgegeben bis Juni 2023:

Anleihe	VNA*	ISIN-Code	Stückelung	Kupon	Fälligkeit
Yankee-Anleihe	004	US25155FAB22	50 T\$	5,000 % nicht börsennotiert	10.2023
EMTN 03.2015 2	009B	DE000A1ZY989	1.000 €	1,500 % börsennotiert	03.2025
EMTN 12.2015 3	010C	DE000A18V146	100 T€	2,250 % börsennotiert	12.2023
EMTN 06.2016 2	011B	DE000A182VT2	100 T€	1,500 % börsennotiert	06.2026
EMTN 12.2016	013	DE000A189ZX0	100 T€	1,250 % börsennotiert	12.2024
EMTN 01.2017 2	014B	DE000A19B8E2	100 T€	1,750 % börsennotiert	01.2027
EMTN 09.2017	015	DE000A19NS93	100 T€	1,125 % börsennotiert	09.2025
EMTN 01.2018 1	017A	DE000A19UR61	100 T€	0,750 % börsennotiert	01.2024
EMTN 01.2018 2	017B	DE000A19UR79	100 T€	1,500 % börsennotiert	01.2028
EMTN 03.2018 2	018B	DE000A19X8A4	100 T€	1,500 % börsennotiert	03.2026
EMTN 03.2018 3	018C	DE000A19X8B2	100 T€	2,125 % börsennotiert	03.2030
EMTN 03.2018 4	018D	DE000A19X8C0	100 T€	2,750 % börsennotiert	03.2038
EMTN 07.2018	019	DE000A192ZH7	100 T€	0,875 % börsennotiert	07.2023
EMTN 01.2019	020	DE000A2RWZZ6	100 T€	1,800 % börsennotiert	06.2025
EMTN 09.2019 1	021A	DE000A2R7JD3	100 T€	0,500 % börsennotiert	09.2029
EMTN 09.2019 2	021B	DE000A2R7JE1	100 T€	1,125 % börsennotiert	09.2034
EMTN 10.2019 2	022B	DE000A2R8ND3	100 T€	0,625 % börsennotiert	10.2027
EMTN 10.2019 3	022C	DE000A2R8NE1	100 T€	1,625 % börsennotiert	10.2039
EMTN 04.2020 1	023A	DE000A28VQC4	100 T€	1,625 % börsennotiert	04.2024
EMTN 04.2020 2	023B	DE000A28VQD2	100 T€	2,250 % börsennotiert	04.2030
EMTN 07.2020 1	024A	DE000A28ZQP7	100 T€	0,625 % börsennotiert	07.2026
EMTN 07.2020 2	024B	DE000A28ZQQ5	100 T€	1,000 % börsennotiert	07.2030
EMTN 01.2021	025	DE000A287179	100 T€	1,000 % börsennotiert	01.2041

\* VNA steht für die interne Vonovia-Nummer für Anleihen, wie auf der Investor-Relations-Website angegeben.

Die ausgegebenen Anleihen sind unbesichert und nicht nachrangig.

Die EMTNs sind an der Luxemburger Börse notiert. Die Yankee-Anleihe wurde im Rahmen einer Privatplatzierung ausschließlich an qualifizierte Anleger in Übereinstimmung mit Rule 144A des US Securities Act ausgegeben.

Im April 2023 zahlte das Unternehmen die fällige Anleihe 022A in Höhe von 403 Millionen Euro zurück. Diese Anleihe war eine der sechs im November 2022 vorzeitig zum Teil zurückgezahlten Anleihen mit einem Nominalvolumen von 500 Euro.

in T€	Buchwert zum 31. De- zember 2022	Buchwert zum 30. Juni 2023	Marktwert zum 31. Dezember 2022	Marktwert zum 30. Juni 2023
<b>Langfristig</b>				
EMTN 03.2015 2	497.415	497.970	479.110	471.515
EMTN 06.2016 2	497.741	498.064	445.920	452.970
EMTN 12.2016 - reduziert durch tender offer im Jahr 2022	887.433	888.155	843.316	845.524
EMTN 01.2017 2	497.626	497.884	440.270	444.580
EMTN 09.2017	498.269	498.579	453.880	458.700
EMTN 01.2018 1 - reduziert durch tender offer im Jahr 2022	372.528	-	361.097	-
EMTN 01.2018 2	497.334	497.572	420.380	424.665
EMTN 03.2018 2	702.728	701.979	630.105	633.920
EMTN 03.2018 3	495.633	495.861	404.680	408.050
EMTN 03.2018 4	490.045	490.304	362.010	356.780
EMTN 01.2019	498.745	498.997	467.250	470.275
EMTN 09.2019 1	495.292	495.632	366.755	375.055
EMTN 09.2019 2	497.874	497.957	314.610	328.425
EMTN 10.2019 2	495.734	496.167	406.025	413.605
EMTN 10.2019 3	490.329	490.595	293.390	296.185
EMTN 04.2020 1 - reduziert durch tender offer im Jahr 2022	388.903	-	377.062	-
EMTN 04.2020 2	494.250	494.613	408.785	412.350
EMTN 07.2020 1	747.104	747.507	645.720	656.483
EMTN 07.2020 2	743.428	743.849	558.495	573.555
EMTN 01.2021	481.717	482.159	242.015	261.225
<b>Summe</b>	<b>10.770.128</b>	<b>10.013.844</b>	<b>8.920.875</b>	<b>8.283.862</b>
<b>Kurzfristig</b>				
EMTN 10.2019 1 - reduziert durch tender offer im Jahr 2022	403.255	-	400.229	-
EMTN 07.2018 - reduziert durch tender offer im Jahr 2022	391.215	391.584	386.427	391.400
Yankee-Anleihe 2	233.178	229.283	232.641	230.351
EMTN 12.2015 3 - reduziert durch tender offer im Jahr 2022	875.152	875.920	866.191	866.322
EMTN 01.2018 1 - reduziert durch tender offer im Jahr 2022	-	372.845	-	365.236
EMTN 04.2020 1 - reduziert durch tender offer im Jahr 2022	-	389.193	-	381.384
<b>Insgesamt (lang- und kurzfristig)</b>	<b>12.672.928</b>	<b>12.272.669</b>	<b>10.806.363</b>	<b>10.518.555</b>

Der US-Dollar-Marktwert der USD-Anleihe betrug 250.300.000 USD (zum 31. Dezember 2022: 248.135.000 USD).

Die Bewertung der Yankee-Anleihe wird mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag durch einen akkreditierten Marktdatenanbieter vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Die ermittelten Zinssätze wurden im Hinblick auf die impliziten Risikoprämien überprüft.

Vonovia SE fungiert als Garant für die Anleihen und damit verbundenen Zinsverpflichtungen ihrer Tochtergesellschaft FINANCE B.V. Diese Verpflichtungen resultieren aus der Ausgabe von Anleihen in Höhe von 12.273 Mio. €.

in T€	Bilanz zum 30. Juni 2023	Rückzahlungsver- pflichtung inner- halb eines Jahres	Verbleibende Laufzeit 1-5 Jahre	Verbleibende Laufzeit > 5 Jahre
EMTN-Anleihen	12.043.386	2.029.542	5.822.874	4.190.970
Yankee-Anleihe	229.283	229.283	-	-
	<b>12.272.669</b>	<b>2.258.825</b>	<b>5.822.874</b>	<b>4.190.970</b>

in T€	Bilanz zum 31. Dezember 2022	Rückzahlungsver- pflichtung inner- halb eines Jahres	Verbleibende Laufzeit 1-5 Jahre	Verbleibende Laufzeit > 5 Jahre
EMTN-Anleihen	12.439.750	1.669.622	6.084.226	4.685.902
Yankee-Anleihe	233.178	233.178	-	-
	<b>12.672.928</b>	<b>1.902.800</b>	<b>6.084.226</b>	<b>4.685.902</b>

### Veränderung von Anleihen

in T€	2022	2023
Bilanz zum 1. Januar	15.414.745	12.672.928
Zuführungen	-	-
Rückzahlungen im Laufe der Periode	-2.098.663	-403.255
tender offer Anleihen	674.900	-
Veränderung des Bewertungssatzes	31.746	2.996
<b>Bilanz zum 31. Dezember/30. Juni</b>	<b>12.672.928</b>	<b>12.272.669</b>

Rückzahlungsverpflichtungen mit einer Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Der beizulegende Zeitwert der Anleihen liegt um 1.754 Millionen Euro unter dem Buchwert der Anleihen (zum 31. Dezember 2022: 1.867 Millionen Euro niedriger).

### 13 Aufgelaufene Verbindlichkeiten/Sonstige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2023 resultieren im Wesentlichen aus aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten auf ausgegebene Anleihen.

Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit innerhalb eines Jahres werden als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

in T€ Anleihe	Kupon	Zinszahlung	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
Yankee-Anleihe 2	5,000 %	halbjährlich am 2. Oktober/April	2.897	2.844
EMTN 03.2015 2	1,500 %	jährlich am 31. März	5.671	1.885
EMTN 12.2015 3	2,250 %	jährlich am 15. Dezember	919	10.702
EMTN 06.2016 2	1,500 %	jährlich am 10. Juni	4.212	430
EMTN 12.2016	1,250 %	jährlich am 6. Dezember	793	6.312
EMTN 01.2017 2	1,750 %	jährlich am 25. Januar	8.175	3.764
EMTN 09.2017	1,125 %	jährlich am 8. September	1.772	4.562
EMTN 01.2018 1	0,750 %	jährlich am 15. Januar	2.677	1.269
EMTN 01.2018 2	1,500 %	jährlich am 14. Januar	7.212	3.431
EMTN 03.2018 2	1,500 %	jährlich am 22. März	8.170	2.869
EMTN 03.2018 3	2,125 %	jährlich am 22. März	8.234	2.922
EMTN 03.2018 4	1,750 %	jährlich am 22. März	10.699	3.757
EMTN 07.2018	0,875 %	jährlich am 3. Juli	1.709	3.408
EMTN 01.2019	1,800 %	jährlich am 29. Juni	4.586	49
EMTN 09.2019 1	0,500 %	jährlich am 14. September	747	1.986
EMTN 09.2019 2	1,125 %	jährlich am 14. September	1.680	4.469
EMTN 10.2019 1	0,125 %	jährlich am 6. April	373	-
EMTN 10.2019 2	0,625 %	jährlich am 7. Oktober	736	2.286
EMTN 10.2019 3	1,625 %	jährlich am 7. Oktober	1.882	5.889
EMTN 04.2020 1	1,625 %	jährlich am 7. April	4.667	1.471
EMTN 04.2020 2	2,250 %	jährlich am 7. April	8.291	2.613
EMTN 07.2020 1	0,625 %	jährlich am 9. Juli	2.260	4.585
EMTN 07.2020 2	1,000 %	jährlich am 9. Juli	3.617	7.335
EMTN 01.2021	1,000 %	jährlich am 28. Januar	4.630	2.109
<b>Summe</b>			<b>96.609</b>	<b>80.947</b>
Erstrangige Darlehen			54	126
Swaps ohne Währungsumrechnung			-	-
Rückstellungen			1.854	1.736
<b>Gesamte aufgelaufene Verbindlichkeiten</b>			<b>98.517</b>	<b>82.809</b>
Warenverbindlichkeiten			12	13
Sonstige Steuerverbindlichkeiten			7	-8
<b>Summe Sonstige Verbindlichkeiten</b>			<b>19</b>	<b>5</b>

Der beizulegende Zeitwert der kurzfristigen Verbindlichkeiten entspricht aufgrund ihres kurzfristigen Charakters annähernd dem Buchwert.

## 14 Zinsen und ähnliche Erträge und Aufwendungen

in T€	Jan.-Jun. 2022	Jan.-Jun. 2023
Zinserträge von verbundenen Unternehmen und Anteilseignern	127.164	117.050
Zinserträge von Dritten	23.096	6.007
Bewertungseffekte durch Ineffektivität	476	-
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>150.736</b>	<b>123.057</b>
Zinsaufwendungen aus EMTN-Anleihen	-97.291	-85.403
Zinsaufwand aus Yankee-Anleihe	-5.889	-5.688
Zinsaufwendungen aus besicherten Finanzierungen	-4.361	-4.361
Zinsaufwendungen aus Laufzeitdarlehen und Anteilseigner	-100	-31
Zinsaufwendungen aus Swaps	-6.853	-4.235
Zinsaufwendungen aus Liquidation-Forward-Swaps	-4.937	-3.641
Sonstige Zinsaufwendungen an Dritte	-11.966	-10.248
Bewertungseffekte durch Ineffektivität	-	-1.184
Bewertungseffekte aus außerbörslichen Transaktionsverlusten	-410	-350
Nicht erstattungsfähige Finanzaufwendungen	-25	-21
<b>Gesamtsumme Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-131.832</b>	<b>-115.162</b>
<b>Gesamtfinanzergebnis</b>	<b>18.904</b>	<b>7.895</b>

Im Berichtszeitraum wurden 3,3 Mio. € aus der Cashflow-Hedge-Rücklage in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert; Weitere Informationen finden Sie in Anhang 22.

Im Zusammenhang mit der Erstbewertung von Cross-Currency-Swaps werden die Zinsen in der Gewinn- und Verlustrechnung auf der Grundlage der Differenz zwischen dem Nettogegenwartswert und dem beizulegenden Zeitwert als Aufwand verbucht.

Dies ist auf die stringente Finanzrisikomanagementstrategie zurückzuführen, die es nicht zulässt, auch vorübergehend ein Währungsrisiko im Zusammenhang mit der Emission der Anleihen in US-Dollar einzugehen.

Die Aufwendungen aus dem Laufzeitdarlehen in Höhe von 100 T€ wurden vom Gesellschafter zurückgezahlt und sind ebenfalls in den Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern enthalten.

## 15 Personalaufwand

Personalaufwendungen werden für Mitarbeiter wie folgt vergütet:

in T€	Jan.-Jun. 2022	Jan.-Jun. 2023
Löhne und Gehälter	174	189
Sozialversicherungsbeiträge	15	17
<b>Summe</b>	<b>189</b>	<b>206</b>

## 16 Abschreibung des Sachanlagevermögens

Abschreibungsaufwendungen in Höhe von 0 T€ (Januar-Juni 2022: 1 T€) betreffen die Abschreibung von Sachanlagen, zu denen auch Büroausstattung gehört.

## 17 Honorare des Abschlussprüfers

Die folgenden Prüfungsgebühren wurden im Berichtszeitraum in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand verbucht:

Jan.-Jun. 2023 in T€	KPMG Accountants N.V.	Sonstiges KPMG-Netzwerk	KPMG gesamt Netzwerk
Prüfung des Jahresabschlusses	61	-	61
Sonstige Prüfungsdienstleistungen	-	-	-
Steuerdienstleistungen	-	-	-
Sonstige prüfungsfremde Dienstleistungen	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>61</b>

Jan.-Jun. 2022 in T€	KPMG Accountants N.V.	Sonstiges KPMG-Netzwerk	KPMG gesamt Netzwerk
Prüfung des Jahresabschlusses	230	-	230
Sonstige Prüfungsdienstleistungen	-	-	-
Steuerdienstleistungen	-	-	-
Sonstige prüfungsfremde Dienstleistungen	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>230</b>	<b>-</b>	<b>230</b>

Die oben aufgeführten Gebühren beziehen sich auf die Verfahren, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und der externe unabhängige Wirtschaftsprüfer auf das Unternehmen anwenden im Sinne von Abschnitt 1, Unterabschnitt 1 des Gesetzes über die Aufsicht über Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (Wet toezicht accountantsorganisaties - Wta) sowie von in den Niederlanden und im Ausland ansässigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, einschließlich ihrer Steuerdienstleistungen und Beratungsgruppen. Diese Gebühren beziehen sich auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2022, unabhängig davon, ob die Arbeiten im Jahr 2022 oder 2023 durchgeführt wurden

## 18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	Jan.-Jun. 2022	Jan.-Jun. 2023
Beratungskosten	105	62
Vergütung des unabhängigen Abschlussprüfers	230	61
Miete und Leasing	48	48
IT- und Verwaltungskosten	23	16
Sonstige Kosten	14	11
<b>Summe</b>	<b>420</b>	<b>198</b>

Die folgende Tabelle zeigt die finanzielle Verpflichtung für die Büromiete:

in T€	innerhalb von 2023	innerhalb von 2024-2027	nach 2027
Sonstige Kosten	55	158	-

## 19 Ertrags-/Verlustbesteuerung

Die Besteuerung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit kann gemäß "APA/BAPA" wie folgt bestimmt werden:

in T€	Jan.-Jun. 2022	Jan.-Jun. 2023
Gewinn vor Steuern	18.294	7.491
Latente Steueransprüche	-17	396
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten/ Vermögenswerte	39	-
Körperschaftsteuer	-1.203	-1.155
<b>Periodenergebnis</b>	<b>17.113</b>	<b>6.732</b>

Der effektive Steuersatz beträgt 10,13 % (Januar-Juni 2022: 6,46 %).

Der nominale Steuersatz beträgt 25,8 % (Januar-Juni 2022: 25,8 %)

FINANCE B.V. hat mit den niederländischen Steuerbehörden eine Einigung über ein Advance Pricing Agreement („APA“) erzielt. Darüber hinaus wurde 2019 ein Antragsverfahren für ein bilaterales APA („BAPA“) eingeleitet. Für die Berechnung wird der bisherige APA/BAPA verwendet, bis der neue APA/BAPA finalisiert ist.

Der effektive Steuersatz basiert auf dem folgenden Umstand: Die aktuelle Steuerposition wird nicht auf der Grundlage des ordentlichen Gewinns oder Verlusts berechnet, sondern unter Verwendung der für das BAPA geltenden Marge. Die laufende Einkommensteuer fällt auch bei einem möglichen Verlust an. Darüber hinaus gilt seit 2022 die niederländische Körperschaftsteuer von 25,8 %. Für das erste Halbjahr 2023 wird ein Steuersatz von 19,0 % auf Steuerbeträge bis einschließlich 200 T€ angewendet. Darüber hinaus werden aufgrund des BAPA keine latenten Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die latenten Steueransprüche resultieren ausschließlich aus den derivativen Instrumenten.

## 20 Verbundene Parteien

Entsprechend dem Geschäftszweck der Gesellschaft, nämlich der Beschaffung von Mitteln auf den Fremdkapitalmärkten, spiegelt die Verleihung von Mitteln an Vonovia SE oder ihre verbundenen Unternehmen die Beziehungen zu nahestehenden Personen wider und steht daher im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit des Konzerns.

Sämtliche Darlehen werden den Konzerngesellschaften zur Konzernfinanzierung gewährt. Die Zinserträge stammen überwiegend aus diesen Konzerngesellschaften. Die den Konzerngesellschaften in Rechnung gestellten Zinssätze setzen sich aus einer gewichteten Mischung aus Zinssätzen der ausgegebenen Anleihen und Darlehen zuzüglich einer Servicegebührenmarge auf marktüblicher Basis zusammen.

Die Gesellschaft bezieht Leistungen aus dem Shared Service Center der Vonovia SE, für die keine Servicegebühren erhoben wurden, da die Gründung der Gesellschaft und die Umsetzung der operativen Tätigkeiten allein im Interesse der Vonovia als Hauptbegünstigte lagen.

Daher stehen etwaige Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Vonovia SE oder ihren verbundenen Unternehmen im Zusammenhang mit den oben genannten Finanzierungsaktivitäten. Darüber hinaus liegen keine Geschäfte mit Beteiligung der Geschäftsführung vor.

## 21 Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2023 beschäftigt das Unternehmen drei Mitarbeiter (zum 30. Juni 2022: drei), davon zwei Männer und eine Frau (zum 30. Juni 2022: zwei Männer und eine Frau). Alle Mitarbeiter arbeiten in den Niederlanden. Die zweiköpfige Geschäftsführung besteht ausschließlich aus Männern; beide arbeiten in den Niederlanden. Der Bezug von Dienstleistungen erfolgt über die Shared-Service-Funktionen der Vonovia-Gruppe.

## 22 Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente bestehen zum 30. Juni 2023 aus zwei Cross-Currency-Swaps entsprechend einer USD-Anleihe (Bond 004) mit einem Gesamtnominalvolumen von 185 Mio. € (Anfang 2013: vier Cross-Currency-Swaps mit einem Gesamtnominalvolumen von 739,8 Mio. €).

Zukünftige Wertänderungen der Cashflow-Hedge-Rücklage beziehen sich auch auf zwei im Oktober 2015 aufgelöste Sicherungsinstrumente. Entsprechende zukünftige Wertänderungen, die zuvor außerhalb des Gewinns oder Verlusts

in der Cashflow-Hedge-Rücklage ausgewiesen wurden, werden entsprechend den erwarteten Cashflows aus den zugrunde liegenden Grundgeschäften erfolgswirksam abgeschrieben. Im Berichtsjahr wurden 3,3 Mio. € in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert, wodurch sich die entsprechende Cashflow-Hedge-Rücklage auf 7,5 Mio. € reduzierte.

Die wesentlichen Parameter und Entwicklungen für die Cashflow-Hedge-Rücklage sowie die Derivate stellten sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage unter Berücksichtigung latenter Steuern

in T€	1. Januar 2023	Entwicklung		30. Juni 2023
		Bruttowert	Latente Steuern	
Cashflow-Hedge-Rücklage im Zusammenhang mit zwei (bisher drei) aufgelösten Sicherungsinstrumenten	10.840	-3.321	-	7.519
Cross-Currency-Swap	-46.682	1.037	-268	-45.913
Entsprechende USD-Anleihe	37.071	-4.313	1.112	33.870
<b>Cashflow-Hedge-Rücklage laut Bilanz</b>	<b>1.229</b>	<b>-6.597</b>	<b>844</b>	<b>-4.524</b>

in T€	1. Januar 2022	Entwicklung		31. Dezember 2022
		Bruttowert	Latente Steuern	
Cashflow-Hedge-Rücklage im Zusammenhang mit zwei (bisher drei) aufgelösten Sicherungsinstrumenten	18.726	-7.886	-	10.840
Zinsswap-Floater (600 Mio. €)	3.266	-4.402	1.136	-
Cross-Currency-Swap	-36.928	-13.144	3.390	-46.682
Entsprechende USD-Anleihe	26.776	13.874	-3.579	37.071
<b>Cashflow-Hedge-Rücklage laut Bilanz</b>	<b>11.840</b>	<b>-11.558</b>	<b>947</b>	<b>1.229</b>

## Entwicklung von Derivaten

in T€	Nominal- betrag	1. Janu- ar 2023	Cashflow- Hedge Rücklage	Entwicklung			30. Juni 2023
				Ineffektivi- täts- Gewinn- und Verlust- rechnung	Gewinn- und Verlust- rechnung außerhalb des Marktes	Re- klassifi- zierung	
Passives Hedge-Accounting	-	-	3.321	-	-	-3.321	-
Cross-Currency-Swap eff. Okt. 2013 10 Jahre USD-Wechselkurs	184.592	<b>62.913</b>	-1.037	-	-	-	<b>61.876</b>
Verlust aus außerbörslichen Transaktionen bei Cross-Currency-Swap		<b>-15.929</b>	-	-1.184	-350	-	<b>-17.463</b>
		<b>46.984</b>	-1.037	-1.184	-350	-	<b>44.413</b>
Marktwert (sauber)	<b>184.592</b>	<b>46.984</b>	2.284	-1.184	-350	-3.321	<b>44.413</b>
Aufgelaufene Zinsen	-	<b>803</b>	-	-	-	-	<b>750</b>
<b>Marktwert (schmutzig)</b>	<b>-</b>	<b>47.787</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.163</b>

## Entwicklung von Derivaten

in T€	Nominal- betrag	1. Janu- ar 2022	Cashflow- Hedge- Rücklage	Entwicklung			31. De- zember 2022
				Ineffektivi- täts- Gewinn- und Verlust- rechnung	Gewinn- und Verlust- rechnung außerhalb des Marktes	Re- klassifizie- rung	
Passives Hedge-Accounting	-	-	7.886	-	-	-7.886	-
Zinsswap-Floater Mär. 2018 4,75 Jahre 3M EURIBOR	600.000	<b>-4.402</b>	4.402	-	-	-	-
Cross-Currency-Swap eff. Okt. 2013 10 Jahre USD-Wechselkurs	184.592	<b>49.769</b>	13.144	-	-	-	<b>62.913</b>
Verlust aus außerbörslichen Transaktionen bei Cross-Currency-Swap		<b>-14.565</b>	-	-571	-793	-	<b>-15.929</b>
		<b>35.204</b>	13.144	-571	-793	-	<b>46.984</b>
Marktwert (sauber)	<b>784.592</b>	<b>30.802</b>	25.432	-571	-793	-7.886	<b>46.984</b>
Aufgelaufene Zinsen	-	<b>490</b>	-	-	-	-	<b>803</b>
<b>Marktwert (schmutzig)</b>	<b>-</b>	<b>31.292</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47.787</b>

## Entwicklung der Yankee-Anleihe

in T€	Entwicklung		30. Juni 2023
	1. Januar 2023	über die Cashflow- Hedge-Rücklage	
Yankee-Anleihe	<b>-49.960</b>	4.313	<b>-45.647</b>

### 23 Weitere Angaben zu den Organen der Gesellschaft

Die Geschäftsführung der Vonovia Finance B.V. besteht zum 30. Juni 2023 aus zwei Mitgliedern.

#### **Iwan Oude Roelink**

Direktor der Vonovia Finance B.V.  
Vorsitzender Geschäftsführer

#### **Rick van Dijk**

Direktor der Vonovia Finance B.V.

Die Geschäftsführung hat für das erste Halbjahr 2023 eine Vergütung in Höhe von 108 T€ für seine beiden Mitglieder erhalten (Januar–Juni 2022: 133 T€).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2022 eine Vergütung in Höhe von 4 T€.

Angesichts der geplanten Verschmelzung des Unternehmens mit ihrer Alleingeschafterin Vonovia SE wurde der Aufsichtsrat am 9. Januar 2023 abgeschafft.

Die Anteile der Gesellschaft gewähren der Gesellschafterin Stimm- und Gewinnrechte und werden vollständig von der Vonovia SE, der Holdinggesellschaft der Vonovia-Gruppe, gehalten. Vonovia SE ist das führende deutsche Immobilienunternehmen im DAX 40 und ein Top-Unternehmen im europäischen Immobilienmarkt.

### 24 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 3. Juli 2023 zahlte das Unternehmen den fälligen Betrag der Anleihe 019 in Höhe von 391,6 Mio. € durch Reduzierung des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE zurück.

Im Juli 2023 hat Vonovia erneut einen tender offer durchgeführt, um Anleihen aktiv zu verwalten und vor Ablauf der Laufzeit zurückzukaufen. Bei den Zieldarlehen handelt es sich um 13 EMTN-Anleihen des Unternehmens mit Laufzeiten zwischen 2024 und 2030. Das Ergebnis der tender wurde am 11. Juli 2023 bekannt gegeben, von den Unternehmensanleihen wurden 553,1 Mio. € vorzeitig zurück gezahlt.

Amsterdam, 15. August 2023

#### **Geschäftsführung**

Das Original wurde unterschrieben von  
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von  
Rick van Dijk

# Sonstige Informationen

## **Gewinnverwendung gemäß den Statuten der Gesellschaft**

Die Statute der Gesellschaft, insbesondere Artikel 19, sehen vor, dass der Gewinn der Jahreshauptversammlung zur Verfügung steht. Ein Beschluss zur Ausschüttung einer Dividende ist nur wirksam, wenn der Vorstand dies genehmigt und das Eigenkapital die gesetzlich oder satzungsmäßig erforderlichen Rücklagen übersteigt. Die Gesellschaft kann Ausschüttungen an die Gesellschafter und sonstige Berechtigte nur bis zu einem Betrag vornehmen, der die Höhe der ausschüttungsfähigen Rücklagen nicht übersteigt. Die Hauptversammlung kann die Zahlung von Dividenden aus gesetzlich ausschüttungsfähigen Rücklagen beschließen.

Die Geschäftsführung hat vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des ersten Halbjahres 2023 in Höhe von 6.732 T€ (Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022: Jahresfehlbetrag von 1.829 T€) den sonstigen Rücklagen zuzuführen.

Vonovia Finance B.V.  
Apollolaan 133-135  
1077 AR Amsterdam  
Die Niederlande

[www.vonoviafinance.nl](http://www.vonoviafinance.nl)