

Risikobericht

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

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen unverändert einzustufen. Für das Geschäftsjahr 2020 führt die Covid-19-Pandemie zu einem deutlichen Anstieg der Unsicherheitsfaktoren für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld. Auf die möglichen Auswirkungen von Covid-19 wird am Ende des Risikoberichts genauer eingegangen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reporting-Systemen und dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem (IKS).

Struktur des Risikomanagements

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

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



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

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

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

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

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

Risikomanagementprozess

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

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

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

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

Kategorisierung von Risiken

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

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

Markt- und immobilienpezifische Risiken

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

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

Wesentliche Markt- und immobiliespezifische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung	– Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen	– Proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix)
	– Schlechtere wirtschaftliche Gegebenheiten oder Insolvenzen bei Mietern führen zu Mietausfällen	– Laufende Überprüfung des Vermietungsstands, Bonitätsprüfung der Mieter, Sicherheiten, Mieterdiversifikation
	– Intensiver Wettbewerb führt zu geringeren Mieterlösen	– Auswahl attraktiver Standorte, Gewährung von Mietanreizen für Mieter
	– Mietreduktionen oder kostspielige Mietanreize, um Mieter zu halten	– Prüfung und Freigabe von Mietverträgen und Mietanreizen laut Kompetenzordnung, Gewährung von zeitlich eingeschränkten Mietreduktionen
	– Inflationsrisiko	– Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
	– Nutzungseinschränkungen mindern den Ertrag	– Investitionen in die Qualität, Instandhaltungsmanagement und Auswahl professioneller Dienstleister
Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung	– Ein Standort entpuppt sich als suboptimal in Bezug auf Nachfrage, Konkurrenzverhalten oder Wirtschaftskraft	– Markt-, Konkurrenz- und Standortanalysen, ggf. Rückzug aus bestimmten Regionen
	– Verzögerungen bei der Erstvermietung	– Festlegung von Mindest-Vorvermietungsquoten
	– Ein Projekt kann nicht wie geplant realisiert werden, weil z. B. Finanzierungen, Genehmigungen oder der Denkmalschutz zum Problem werden	– Umfassende Analysetätigkeit und Projektplanung, frühzeitige Kommunikation mit Banken und Behörden, gründliche Due Diligence
	– Baumängel führen zu Verzögerungen und höheren Kosten	– Kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts und der Qualität
	– Probleme mit General- oder Subunternehmen entstehen	– Auswahl erfahrener Geschäftspartner und laufende Kontrollen der General- und Subunternehmer
	– Die Realisierung eines Projekts geschieht nicht planmäßig aufgrund von höheren Kosten oder Verzögerungen	– Straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen, Auswahl erfahrener Partner, Überwälzung der Risiken
Risiken der Immobilienbewertung	– Große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethode und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen: Die Bewertung sinkt aufgrund des sich negativ entwickelnden Marktumfelds oder infolge des sinkenden „Ertrags“ der Immobilie	– Marktstudien, Analysen und Prognosen, Portfoliooptimierung, kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung
Transaktionsrisiken	– Große Abhängigkeit von der Liquidität der Transaktionsmärkte: Eine Transaktion kommt nicht wie geplant zustande, z. B. weil der Verkäufer ausfällt oder der gewünschte Preis nicht erzielt werden kann	– Marktanalyse, rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, Checklisten für den Transaktionsprozess, Analyse der Auswirkung auf das Portfolio

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

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

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

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

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Dezember 2019 bis Februar 2020 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der IMMOFINANZ beurteilt. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinne der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness) beurteilt. Aufgrund der von Deloitte im Rahmen der durchgeführten Tätigkeiten gewonnenen Erkenntnisse sind keine Sachverhalte bekannt, die zur Annahme veranlassen, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2019 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

Risiken im Geschäftsjahr 2019

Marktrisiko und immobilienpezifische Risiken

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

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

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

Unternehmens- und sonstige Risiken

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

Informationssicherheitsrisiken

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

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

Nachhaltigkeitsrisiken

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

Beteiligungen

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

Merkmale des Internen Kontrollsystems

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

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

Überwachung durch die Interne Revision

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

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

Risiken in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie

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

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