

# 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.

Risiken sind die aus den Unvorhersehbarkeit der Zukunft resultierenden, durch „zufällige“ Störungen verursachten Möglichkeiten, von den geplanten Zielwerten abzuweichen. Negative Abweichungen werden in diesem Zusammenhang als Risiken im engeren Sinn, positive Abweichungen als Chancen bezeichnet.

## Grundsätze des integrierten Risikomanagements

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.

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 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie durch eine Zunahme der Unsicherheitsfaktoren für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld geprägt. Auf die möglichen Auswirkungen von Covid-19 auf das Geschäftsjahr 2021 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, Reportingsystemen und aus dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem (IKS).

### 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 2021) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

### Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von November 2020 bis Jänner 2021 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 Sinn 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 2020 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

## 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.

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

### Verantwortungen und Berichtswege



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

### Risikomanagementprozess



### Wesentliche Markt- und immobiliespezifische 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.

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
<b>Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung</b>	– 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
<b>Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung</b>	– 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 Subunternehmer 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
<b>Risiken der Immobilienbewertung</b>	– 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
<b>Transaktionsrisiken</b>	– 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
<b>Strategische Unternehmensrisiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio</li> <li>– Kapitalmarktbebewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital</li> <li>– Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sektorale und regionale Diversifikation</li> <li>– Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur</li> <li>– Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement; Investment-Grade-Rating ermöglicht Zugang zu neuem Kapitalmarktsegment</li> </ul>
<b>Finanzielle Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2</li> </ul>
<b>Rechtliche und steuerliche Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden</li> <li>– Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen</li> <li>– Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten</li> </ul>
<b>Organisationsrisiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– IT-Risiken werden schlagend, z. B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation</li> <li>– Umweltrisiken wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder von Menschen verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten</li> <li>– HR-Risiken wie Mitarbeiterfluktuation führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsengpässen</li> <li>– Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann</li> <li>– Beschaffungsrisiken wie Abhängigkeit gegenüber Lieferanten und Insolvenzen von Zulieferern können zu Versorgungsengpässen führen</li> <li>– Prozessumsetzung der Digitalisierungsstrategie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken</li> <li>– Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämiensysteme</li> <li>– Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter</li> <li>– Optimierung der Lieferantenbasis, Entwicklung von Sourcing-Strategien sowie umfassende und laufende Lieferantenbewertung</li> <li>– Ausstattung der Einzelprojekte mit ausreichenden Ressourcen, professionelles konzernweites Projektmanagement, proaktive Steuerung des Digitalisierungsprozesses</li> </ul>
<b>Beteiligungsrisiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fair-Value-Schwankungen der S IMMO-Beteiligung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Laufende Beobachtung und Evaluierung</li> </ul>
<b>Risiken im Zusammenhang mit Environmental und Social Governance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Veränderungen der klimatischen Bedingungen an den Standorten der Immobilien führen zu zukünftigen Aufwänden</li> <li>– Heutige Gewerbeimmobilien erreichen noch nicht die Vorgaben der CO<sub>2</sub>-Neutralität</li> <li>– Umsetzung der Kreislaufwirtschaft im Immobilienbereich stellt die Unternehmen vor große Herausforderungen</li> <li>– Erreichung einer materiellen Gleichstellung von Frauen und Männern</li> <li>– Die demographische Entwicklung erfordert einen Fokus auf Diversität und Inklusion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Analyse des Bestandsportfolios auf Basis klimatischer Modelle geplant, Umsetzung notwendiger Anpassungsmaßnahmen im Rahmen der regulären Instandhaltungen, bei Projektentwicklungen werden bereits zukünftige Klimabedingungen vorweg genommen</li> <li>– Weiterentwicklung bestehender Konzepte, Integration neuer Technologien</li> <li>– Vermeidung künftiger Altlasten beim Neubau, Integration neuer Technologien</li> <li>– Karriereförderung von Frauen im Unternehmen, Maßnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Arbeit und Familie</li> <li>– Weiterentwicklung der Unternehmenskultur, bewusster Umgang mit den Themen Diversität und Inklusion</li> </ul>

## 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.

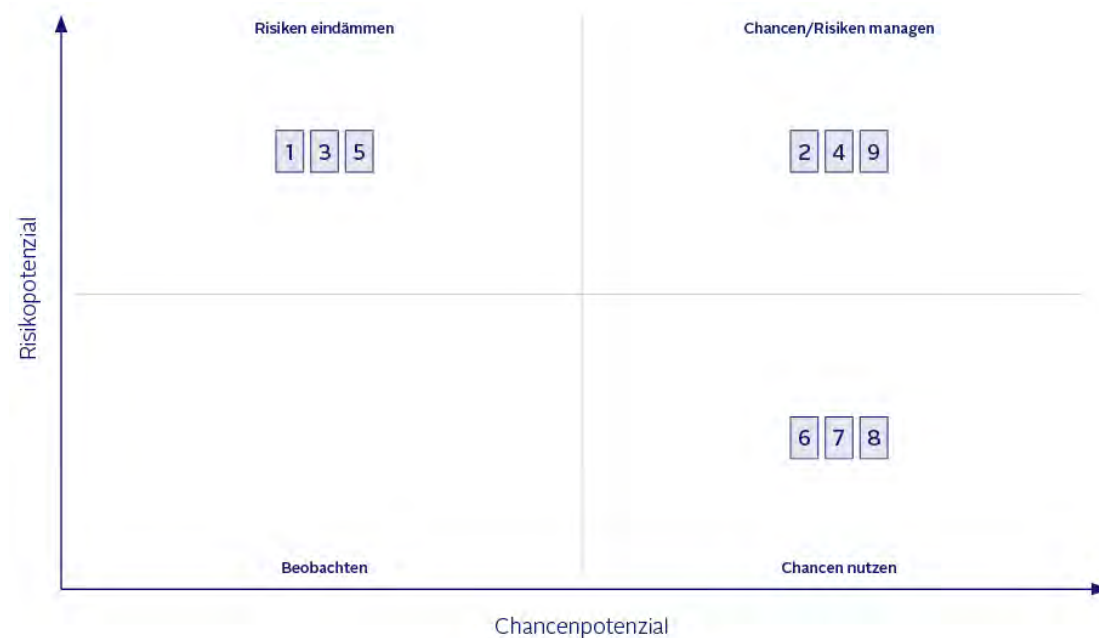
### Überwachung durch die Interne Revision

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.

## Chancen- und Risikolage im Geschäftsjahr 2020

### Übersicht über die Chancen- und Risiken zum 31. Dezember 2020



### Covid-19 (1)

Die Risikolage im Geschäftsjahr 2020 und zu Beginn des Jahres 2021 war von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Immobilienbereich und die Gesamtwirtschaft geprägt. Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien führten die in sämtlichen Kernmärkten behördlich veranlassten temporären Betriebsschließungen zu negativen Effekten bei den Mieterlösen. Die Shopping Center der Marke VIVO! waren davon stärker betroffen als die Retail Parks der Marke STOP SHOP, die über sehr geringe Gemeinflächen verfügen und auf kostengünstige Güter des täglichen Bedarfs fokussieren. Um diese temporären Rückgänge in den Mieterlösen aus dem Einzelhandelsbereich auf Cashflow-Basis bestmöglich zu kompensieren, leitete der Vorstand der IMMOFINANZ bereits im März 2020 ein Kosteneinsparungsprogramm ein. Dieses inkludierte u. a. die Verschiebung nicht zeitkritischer Investitionen und Ausgaben, die Senkung von Allgemeinkosten und die Neuverhandlung von Lieferantenverträgen. Zudem wurde eine unbesicherte und wiederholt ausnutzbare Konzernkreditlinie abgeschlossen, um dem Konzern weitere finanzielle Flexibilität zu sichern. Der Bürobereich war von den behördlich angeordneten temporären Schließungen nicht betroffen, doch folgten die Büromieter mehrheitlich dem Aufruf nach Umsetzung von Homeoffice als Maßnahme zur Eindämmung der Pandemie. Um die Mieter bei der Rückkehr ins Büro zu unterstützen, wurden Back-to-Office-Pläne mit Fokus auf Raumkonzepte, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen entwickelt. Eine eigene Taskforce beschäftigt sich zudem mit Hygienemaßnahmen für die Gemeinflächen, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten. In der Projektentwicklung kam es – je nach Land unterschiedlich – zu temporären Einschränkungen der Bautätigkeit und somit zu Projektverzögerungen, die allerdings nicht wesentlich waren.

An den internationalen Kapitalmärkten führte die Covid-19-Pandemie zu Kursverwerfungen, was sich auch im Kursverlauf der IMMOFINANZ-Aktie widerspiegelt. Das Jahrestief wurde mit EUR 11,50 am 30. Oktober 2020 markiert (-51,9% gegenüber Schlusskurs 2019). Zur Stützung der Kapitalmärkte und der wirtschaftlichen Situation wurden von der Europäischen Zentralbank die Wiederaufnahme des Anleihekaufprogramms und die Zurverfügungstellung von zusätzlicher Liquidität für den europäischen Bankensektor initiiert. Politisch wurde von der Europäischen Union ein Hilfspaket für die von der Pandemie am stärksten betroffenen Länder geschnürt, und die nationalen Regierungen ergriffen Maßnahmen zur Stützung des Konsums der Privathaushalte und für Unternehmen. Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2021 sind dennoch weitere negative gesamtwirtschaftliche Entwicklungen und negative Auswirkungen der Krise auf das Konzernergebnis der Gesellschaft nicht auszuschließen. Diese resultieren unter anderem aus einer nachgelagerten Insolvenzwelle aufgrund des Auslaufens staatlicher Unterstützungen. Vor dem Hintergrund einer möglichen Insolvenzwelle besteht das Risiko einer sich verschlechternden Finanzierungssituation für Unternehmen. Durch Forderungsabschreibungen belastete Banken könnten als Finanzierungspartner ausfallen, was zu einer gefährlichen Verknappung der Liquidität am Kapitalmarkt führen könnte.

Die IMMOFINANZ hat vorausschauend bereits im Juli 2020 beschlossen, das Eigenkapital durch die Platzierung von Aktien und einer Pflichtwandelanleihe zu stärken. Mit der im Oktober 2020 emittierten Benchmark-Anleihe über EUR 500,0 Mio. setzte die IMMOFINANZ einen weiteren Schritt zur Erhöhung ihrer finanziellen Flexibilität und der Optimierung ihrer Kapitalstruktur.

Zu den erwartbaren langfristigen Folgen der Covid-19-Pandemie zählen etwa ein verändertes Konsumentenverhalten und Änderungen in der modernen Arbeitswelt, die sich auf die Immobilienlösungen der IMMOFINANZ auswirken könnten. Im Einzelhandel kann dies von bewussterem Kaufverhalten bis hin zur Meidung öffentlicher Flächen reichen. Im Bürobereich kann es durch vermehrtes Homeoffice und die aktuelle Rezession zu Veränderungen in der Nachfrage nach Büroflächen kommen. Mit den kosteneffizienten Retail-Konzepten STOP SHOP und VIVO! sowie hochqualitativen und innovativen Bürolösungen sieht der Vorstand die IMMOFINANZ auch für diese Herausforderungen gut positioniert.

**Makroökonomische Rahmenbedingungen (2)**

In den Jahren vor 2020 war der Konsum der Privathaushalte eine treibende Kraft für das Wirtschaftswachstum in den einzelnen IMMOFINANZ-Kernmärkten. Gestiegene Arbeitslosenzahlen und eine erhöhte Sparneigung wirkten sich 2020 nachteilig auf den privaten Konsum aus und konnten durch staatliche Unterstützungen wie etwa Kurzarbeit, nicht kompensiert werden. Für die wirtschaftliche Überwindung der Pandemie wird die Dynamik des privaten Konsums eine entscheidende Rolle spielen. Für die IMMOFINANZ ist dies vor allem im Einzelhandelsbereich von Bedeutung. Im Bürobereich könnte es infolge einer länger anhaltenden Rezession oder einer nur leichten Wirtschaftserholung nach der Pandemie zu geringerer Nachfrage und damit zu höherem Leerstand bzw. zu Druck auf das Mietniveau kommen.

**Rechtstreitigkeiten (3)**

Die IMMOFINANZ konnte in den zurückliegenden Jahren zahlreiche historische Rechtsstreitigkeiten beilegen. Noch nicht abgeschlossen sind Verfahren hinsichtlich Restitutionsforderungen bei den rumänischen VIVO! Shopping Centern in Cluj und Constanța. Im abgelaufenen Jahr kam es zu keinen entscheidenden Änderungen im Verfahrenslauf.

**Beteiligungen (4)**

Mit Aktienkaufverträgen vom 18. April 2018 erwarb die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien an der S IMMO AG. 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. Diese wesentliche Beteiligung wird im konsolidierten IFRS-Abschluss als Equity-Beteiligung bilanziert. Die S IMMO-Aktie büßte 2020 23,9% an Wert ein und schloss bei EUR 16,96. Damit war ein Impairment-Trigger erfüllt, was zu einer Abwertung der Beteiligung um EUR 88,6 Mio. führte. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 betrug der Buchwert der Beteiligung an der S IMMO EUR 363,6 Mio. und entsprach damit einem Anteil von 5,3% an der gesamten Bilanzsumme der IMMOFINANZ. Die Beteiligung ist nicht fremdfinanziert. Aufgrund des seit 31. Dezember 2020 signifikant gestiegenen Börsenkurses der S IMMO-Aktie lagen zum Ende des 1. Quartals 2021 objektive Hinweise auf eine Wertaufholung der Beteiligung an der S IMMO vor. Daher kann es per 31. März 2021 zu einer Aufwertung der Beteiligung bis maximal zur Höhe des erzielbaren Betrags von EUR 459,8 Mio. (auf Basis des Schlusskurses von EUR 21,45 am 31. März 2021) kommen.

**Bewertungsrisiken (5)**

In der Immobilienbewertung führte die Pandemie zu einem Anstieg der Markttrenditen infolge eines erhöhten Risikos. Davon waren vor allem Einzelhandelsimmobilien betroffen. So wurden in den externen Bewertungen vom Gutachter CBRE leicht gestiegene Markttrenditen (Anstieg bis zu 50 Basispunkte im Segment Retail) sowie geänderte Annahmen hinsichtlich Wiedervermietung im Portfolio reflektiert. Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR -166,5 Mio.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie kam es zu einem Anstieg der Markttrenditen vor allem im Einzelhandelsbereich und folglich zu Abwertungen. 2021 könnte es aufgrund der Rezession 2020 und auslaufender staatlicher Unterstützungen im Jahr 2021 zu einer geringeren Mieternachfrage im Bürobereich und somit zu steigenden Renditen kommen.

**IT-Risiken (6)**

Die IMMOFINANZ verfolgt das Ziel, die Unternehmensabläufe bis hin zum Kunden zu digitalisieren. Mit diesen Projekten sind entsprechende Risiken verbunden. Diesen soll durch professionelles Projektmanagement entgegengewirkt werden. Die Umsetzung der Projekte im abgelaufenen Jahr erfolgte plangemäß. Für das Jahr 2021 ist hinsichtlich der Projektrealisierung derzeit kein gesteigertes Risiko erkennbar. Darüber hinaus stellen die Themen Datenschutz und „Cyber Security“ Schwerpunkte der Risikobetrachtung dar. Die IMMOFINANZ begegnet diesen Themen nicht nur systemseitig, sondern legt auch einen besonderen Fokus auf die Schulung und das Training ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozesseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit gewährleisten zu können. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem sehr geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

### **Energieeffizienz (7)**

Die Energieeffizienz der Immobilien ist für die Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Konzerns von entscheidender Bedeutung. Ziel der IMMOFINANZ ist es daher, entsprechendes Einsparungspotenzial zu heben und ihren Immobilienbestand mit dem Fokus auf gesteigerte Energieeffizienz und einem bestmöglichen Beitrag zum Klimaschutz kontinuierlich weiterzuentwickeln. Eine Projektgruppe beschäftigt sich auch mit Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, das Portfolio langfristig klimaneutral zu gestalten. Des Weiteren wurden Vorbereitungen zur Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung eingeleitet. Mit dem Fokus auf energieeffiziente Immobilien und Aktivitäten, die gemäß EU-Taxonomie „nachhaltig“ sind, ergeben sich zahlreiche Chancen, etwa hinsichtlich Mieterzufriedenheit, Finanzierungen, Positionierung am Kapitalmarkt und einem Beitrag zum Klimaschutz.

### **Klima- und Umweltrisiken (8)**

Die Erderwärmung führt langfristig zu einer Klimaveränderung, die zu Herausforderungen für Immobilienbestandshalter führt. Dazu zählt beispielsweise die Zunahme von schwerwiegenden Wetterphänomenen, wie etwa Starkregen, Hochwasser, Trockenheit, Hagel usw., die wiederum Schäden an Gebäuden der IMMOFINANZ verursachen bzw. zu höheren Versicherungsprämien führen können. Die Klimaveränderung macht es aber auch notwendig, den Standort jeder Immobilie vor dem Hintergrund zukünftiger klimatischer Bedingungen zu bewerten und gegebenenfalls bereits heute erforderliche bauliche Maßnahmen zu ergreifen. Ein weiterer Aspekt sind die sich ändernden regulatorischen Rahmenbedingungen im Immobilienbereich. Das von der Politik vorgegebene Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität, aber auch neue gesetzliche Vorschriften wie etwa die EU-Taxonomie, machen es erforderlich, Gebäude weiterzuentwickeln, und können Geschäftsbereiche grundsätzlich infrage stellen. Auch das Ziel der Verwirklichung einer Kreislaufwirtschaft vor dem Hintergrund der Ressourcenschonung stellt aus heutiger Sicht eine große Herausforderung für die Immobilienbranche dar. Gleichzeitig bieten sich Wettbewerbsvorteile für jene Unternehmen, die Lösungen für diese Themen finden.

### **Portfoliorisiken (9)**

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag zum Bilanzstichtag mit 96,0% unverändert auf hohem Niveau. Dies entspricht einem Rückgang von 0,8 Prozentpunkten gegenüber dem 31. Dezember 2019. Im Bürobereich beläuft sich der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios dabei auf 93,7% (31. Dezember 2019: 95,3%). Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt bei unverändert hohen 98,1% (31. Dezember 2019: 98,3%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 300,8 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 177,5 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen zum 31. Dezember 2020 EUR 62,2 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 111,9 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte weisen zum 31. Dezember 2020 einen Buchwert von EUR 191,8 Mio. auf (31. Dezember 2019: EUR 173,2 Mio.).



# Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 123.293.795,00 (31. Dezember 2019: EUR 112.085.269,00) und war in 123.293.795 (31. Dezember 2019: 112.085.269) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

## Eigene Aktien

### Bestand an eigenen Aktien

Zum 31. Dezember 2020 hielt die IMMOFINANZ 6.998.228 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 6.998.228,00. Dies entspricht einem Anteil am derzeitigen Grundkapital von rund 5,68%. Zum 31. Dezember 2019 hielten die IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ 11.208.526 eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital zum 31. Dezember 2019 von rund 10,00%. Von diesem Bestand wurden 1.500.000 Stück von der 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und 9.708.526 Stück von der IMMOFINANZ gehalten.

### Aktienübertragung und Aktienplatzierung

Im Juni 2020 erfolgte die Übertragung von 1.500.000 Stück eigenen Aktien auf dem Weg einer Sachauschüttung von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH auf die IMMOFINANZ.

Im Zuge der Aktienplatzierung im Juli 2020 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated-Bookbuilding-Verfahren) verkaufte die IMMOFINANZ 4.210.298 Stück eigene Aktien, entsprechend einem Anteil am derzeitigen Grundkapital von rund 3,41%, zum Veräußerungspreis von EUR 15,31 pro Aktie. Der Gesamterlös für die im Zuge der Aktienplatzierung verkauften eigenen Aktien betrug EUR 64.459.662,38.

### Überblick zu den eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2020

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt/Ermächtigungsbeschluss	Anteiliger Betrag am Grundkapital per 31.12.2020 in %	Verkaufspreis in EUR
Dezember 2019	11.208.526		9,1	n. a.
Juli 2020	-4.210.298	Veräußerung eigener Aktien	3,4	64.459.662
Dezember 2020	6.998.228		5,7	n. a.

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

Die Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien ersetzen die Ermächtigungsbeschlüsse aus der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 und wurden bisher noch nicht ausgenutzt. Sie bestehen daher in vollem Umfang.