

## Policies No.: IV-Risk Management-007-01

### Risikostrategie der IMMOFINANZ

**An:** alle MitarbeiterInnen der IMMOFINANZ

**Gültig ab:** September 2021

**Gültig bis:** bis auf Widerruf

**Erstellt von:** Risk Management

#### 1. Grundlagen

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

#### 2. Risikostrategie - Zweck

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

Auf Grundlage der Unternehmensstrategie beschreibt die Risikostrategie der IMMOFINANZ den Umgang mit den, sich aus der Unternehmensstrategie ergebenden Risiken und Chancen. Dabei steht der verantwortungsvolle Umgang mit diesen im unternehmerischen Handeln im Vordergrund.

Um den Risikofokus organisatorisch zu verankern, verfügt die IMMOFINANZ über eine Stabsstelle Risikomanagement. Diese ist dem CFO zugeordnet und berichtet quartalsweise an den Vorstand und Aufsichtsrat, sowie anlassbezogen zu Sonderthemen. Zur Minderung bestehender Risiken, Erfüllung gesetzlicher Vorgaben und zur Sicherung eines hohen Qualitätsstandards im Hinblick auf die internen Prozesse verfügt die IMMOFINANZ über ein internes Kontrollsystem. Dieses wird von der Internen Revision im Rahmen der regulären Prüftätigkeit, dh nach Maßgabe eines mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Prüfplanes, auf Funktionsfähigkeit und Einhaltung der Kontrollvorgaben geprüft und die Ergebnisse regelmäßig an den Aufsichtsrat kommuniziert.

### 3. Überblick über unternehmensweite Risiken

Aus der Unternehmensstrategie der IMMOFINANZ ergeben sich spezifische Risiken, deren Themenblöcke im Folgenden dargestellt werden. Die Risikomatrix wird vom Risikomanagement erstellt und regelmäßig aktualisiert.

Risikogruppe	Risikobeschreibung	Maßnahmen
Unternehmensrisiken	Risiken, die im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für die Aktivitäten des Unternehmens stehen und über das Maß objektspezifischer Risiken hinausgehen.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
	Finanzielle Risiken stehen im Zusammenhang mit Kreditgebern oder den Rahmenbedingungen für die Bereitstellung liquider Mittel.	Die laufende Überwachung der Aktiv- und Passivpositionen sowie vorausschauende Analysen werden als Grundlage für strategische Maßnahmen zur Sicherung der Finanzkraft des Unternehmens herangezogen.
	Das operative Risiko fokussiert auf das Handeln der Organe und Mitarbeiter des Unternehmens, welches auch zum Nachteil dieses geschehen kann.	Die Handlungsabläufe im Unternehmen wurden in einzelne Prozesse aufgeteilt und relevante Prozessschritte um interne Kontrollen erweitert.
	Sonstige Risiken – diese Gruppe umfasst Einzelrisiken mit konzernweiten Auswirkungen.	Diesen Risiken kann durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene begegnet werden.
Risiken nicht-ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken	Die IMMOFINANZ hat sich zu verantwortungsvollem und nachvollziehbarem Handeln und zur Einhaltung rechtlicher Regeln/Vorschriften verpflichtet. Risiken in diesem Bereich beschäftigen sich mit dem Abweichen von diesem Grundsatz.	Zur Umsetzung wurden in den einzelnen Bereichen Strategien im Hinblick auf die Zielerreichung etabliert, die das Handeln der Organe und Mitarbeiter binden sollen.
Soziale Risiken	Das Unternehmen trägt Verantwortung für die Menschen die im oder im weiteren Sinne für das Unternehmen tätig sind. Risiken, im Zusammenhang mit der Eigenschaft als unselbstständiger Arbeitnehmer werden in dieser Risikogruppe zusammengefasst.	Die Bindung des unternehmerischen Handels an die Grund- und Menschenrechte, sowie eine regelmäßige Bestandsaufnahme der Mitarbeiterbedürfnisse stellen die Eckpfeiler der strategischen Umsetzung in diesem Bereich dar.
Umwelt- und Klimarisiken	Physische Risiken bestehen aufgrund der klimatischen Bedingungen eines Immobilienstandorts, zusätzlich ergeben sie sich diese aus der Errichtung und dem Betrieb von Immobilien.	Ziel ist es, frühzeitig Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf die Immobilien zu ergreifen. Neue Immobilien werden mit dem Fokus auf möglichst geringe Umweltschädigungen errichtet.
	Im Hinblick auf den Klimawandel und zur Erreichung von CO <sup>2</sup> -Neutralität ergeben sich Risiken aus dem Übergang dorthin. Diese können rechtlicher-, gesellschaftlicher oder auch technologischer Natur sein.	Es werden Maßnahmen ergriffen um die heutigen Immobilien technologisch weiterzuentwickeln und um ein nachhaltiges Wirtschaften zu ermöglichen. Auch gilt es ein Verständnis für die Komplexität dieses Vorhabens bei allen Stakeholdern zu schaffen.
Projektentwicklungsrisiken	Die Planungsphase erstreckt sich von der Konzeption bis zur Genehmigung des Bauvorhabens. Risiken im Zusammenhang mit diesem Abschnitt der Projektentwicklung werden als Planungsrisiken bezeichnet.	Genauere Prüfung neuer Standorte, das frühzeitige Einbeziehen aller Stakeholder und Maßnahmen um zukünftige Entwicklungen vorzugreifen werden im Zusammenhang mit den Projektentwicklungsrisiken getroffen.
	Ab Erhalt der Baugenehmigung werden die Risiken im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie im Bereich Realisierungsrisiken zusammengefasst.	Prozessuale Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Maßnahmen zur Risikoexternalisierung stehen im Fokus zur Vermeidung von Realisierungsrisiken
	Die Vermarktungsrisiken stehen im Zusammenhang mit der Kommerzialisierung des Bauvorhabens und sind im Hinblick auf die Profitabilität vom großer Bedeutung.	Frühzeitige Bedarfs- und Chancenanalysen sowie langfristige Marktbeobachtungen werden als Maßnahmen zur Bekämpfung von Vermarktungsrisiken ergriffen.
Risiken aus dem Asset Management	Im Zusammenhang mit der Erzielung laufender Einkünfte bei Bestandsobjekten stehen die Ertragsrisiken.	Es werden Maßnahmen gesetzt, um sich vom klassischen Vermieter hin zu einem Dienstleistungsanbieter zu entwickeln, der frühzeitig auf Marktentwicklungen reagiert.
	Die Gruppe der Nutzungsrisiken umfasst Risiken, welche die Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung betreffen und daher großen Einfluss auf die Ertragskraft einer Immobilie haben.	Ein aktives Bestandsmanagement sowie die laufende technische Überwachung des Immobilienbestandes sollen Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung vermeiden helfen.

	Im Rahmen des laufenden Betriebs ergeben sich für Eigentümer, Mieter und Hausverwalter Verwaltungsrisiken.	Im Bereich der Verwaltungsrisiken verfolgt die IMMOFINANZ eine klare Strategie zur Externalisierung von Risiken.
Portfolio- & Bewertungsrisiken	Der Bereich der Portfolio- und Bewertungsrisiken umfasst Risiken, die sich durch die Aggregation von Einzelimmobilien zu einem Portfolio ergeben. Die Wertveränderung dieses Portfolios hat erheblichen Einfluss auf das Unternehmensergebnis.	Ein aktives Portfoliomanagement und die Expertise aus der langfristigen Marktbeobachtung sollen zur frühzeitigen Identifikation von Problemen beitragen, welche Grundlage für entsprechende strategische Portfolioentscheidungen ist.
Transaktionsrisiken	Transaktionsrisiken stehen im Zusammenhang mit den An- und Verkauf von Immobilien und umfassen ebenfalls Anomalien am Transaktionsmarkt, welcher für die Verwertung von Immobilien entscheidend ist.	Prozessuale Maßnahmen und die laufende Bearbeitung der Transaktionsmärkte soll die vorhandenen Risiken minimieren. Im Hinblick auf Marktprobleme werden auch Maßnahmen zur Risikovorsorge ergriffen.

#### 4. Risikotoleranz

Die "Group Rules of Responsibility and Authority" des Unternehmens definieren Kompetenz- und Freigabegrenzen für Entscheidungen und der damit verbundenen Risiken und Chancen innerhalb der Unternehmensorganisation. Ab dem Erreichen definierter Höchstgrenzen trifft der Vorstand die unternehmerischen Entscheidungen. Darüber hinaus sieht die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates Betragsgrenzen für genehmigungspflichtige Geschäfte vor. Für wertmäßig nicht spezifizierbare Risiken werden prozessuale Vorkehrungen getroffen, welche in einer Entscheidung durch den Vorstand münden.

#### 5. Risikoherkunft

Aus der Unternehmensstrategie lässt sich die Herkunft der Risiken geografisch auf die Länder beschränken, in welchen die IMMOFINANZ tätig ist. Dabei erfolgt auch immer eine besondere Betrachtung der damit verbundenen Länderisiken.

Aufgrund der Markenstrategie der IMMOFINANZ ergeben sich spezifische Risiken der Assetklassen Büroimmobilien (myhive), leistbares Wohnen (Top on STOP) und Einzelhandelsimmobilien (VIVO! und STOP SHOP). Diese können aufgrund der Konzentration auf diese Teilmärkte Besonderheiten zeigen und vom Gesamtimmobilienmarkt abweichende Entwicklungen aufweisen.

Hinsichtlich der Wertschöpfungskette innerhalb der IMMOFINANZ können Risiken im Zusammenhang mit dem Produktlebenszyklus abgeleitet werden. Dieser reicht von der Immobilienentwicklung über die Bestandhaltung bis hin zu einer möglichen Transaktion der Immobilie oder einem Redevelopment.

#### 6. Risikotragfähigkeit

Makroökonomische Entwicklungen, die Entwicklung der einzelnen Immobilienmärkte aber auch die möglichen Auswirkungen einzelner risikobehafteter Szenarien auf die finanzielle Situation des Unternehmens werden laufend überwacht und quartalsweise an den Aufsichtsrat berichtet. Um das Unternehmen vor den Auswirkungen schlagend werdender Risiken zu schützen, hat sich die IMMOFINANZ verpflichtet gewisse Key Performance Indicators einzuhalten. Diese sollen eine ausreichende Ausstattung des Unternehmens mit Eigenmitteln zur Verlusttragung aber auch ausreichend Liquidität zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit gewährleisten.

## **7. Chancen**

Aus Risiken können sich auch Chancen für das Unternehmen ergeben. Die IMMOFINANZ hat es sich zum Ziel gesetzt, Marktentwicklungen und Opportunitäten für sich zu nutzen um sich einen Wettbewerbsvorteil zu sichern.

## **8. Gültigkeit/Aktualisierung**

Diese Risikostrategie wird vom Vorstand einmal jährlich auf ihre Gültigkeit überprüft und gegebenenfalls angepasst.