

IMMOFINANZ GROUP

3. QUARTALSBERICHT ZUM 31. JÄNNER 2012



Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Kennzahlen der IMMOFINANZ Group | 2 |
| Vorwort des Vorstands | 4 |
| Konzernüberblick | 8 |
| Portfolioporträt | 10 |
| Investor Relations | 14 |
| Lagebericht | 19 |
| Wirtschaftsentwicklung | 20 |
| Immobilienmärkte | 21 |
| Portfoliobericht | 24 |
| Finanzierungen | 41 |
| Geschäftsverlauf | 45 |
| Konzernzwischenabschluss | 48 |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 50 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung | 51 |
| Konzernbilanz zum 31. Jänner 2012 | 52 |
| Konzern-Cashflow-Statement | 53 |
| Konzern-Eigenkapitalentwicklung | 54 |
| Segmente | 56 |
| 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze | 62 |
| 1.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen | 62 |
| 1.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen | 62 |
| 1.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen | 63 |
| 2. Konsolidierungskreis | 64 |
| 2.1 Erstkonsolidierungen | 64 |
| 2.2 Übergangskonsolidierungen | 66 |
| 2.3 Endkonsolidierung | 67 |
| 2.4 Strukturveränderungen und Verschmelzungen | 68 |
| 3. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 69 |
| 3.1 Immobilienaufwendungen | 69 |
| 3.2 Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten | 69 |
| 3.3 Sonstige betriebliche Erträge | 69 |
| 3.4 Gemeinkosten | 69 |
| 3.5 Neubewertung von Liegenschaften | 70 |
| 3.6 Zu-/Abschreibungen | 71 |
| 3.7 Finanzergebnis | 71 |
| 3.8 Steuern vom Einkommen | 72 |
| 3.9 Net Asset Value | 72 |
| 4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz | 73 |
| 4.1 Immobilienvermögen | 73 |
| 4.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen | 73 |
| 4.3 Anteile an assoziierten Unternehmen | 74 |
| 4.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 74 |
| 4.5 Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 75 |
| 4.6 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen | 75 |
| 4.7 Finanzverbindlichkeiten | 76 |
| 4.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 77 |
| 5. Ereignisse nach dem Stichtag 31. Jänner 2012 | 78 |
| 6. Erklärung des Vorstands | 78 |

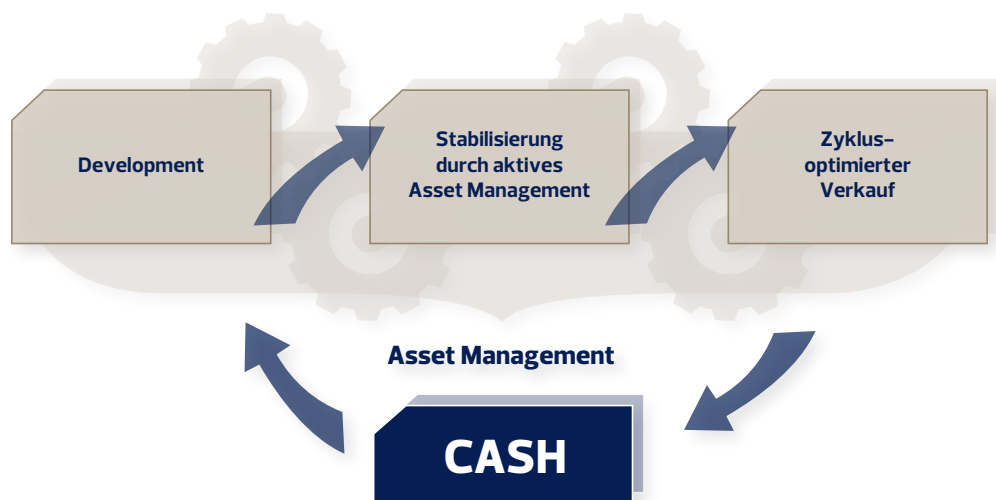
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir haben in den vergangenen Monaten bei herausfordernden Marktbedingungen erfreuliche operative Ergebnisse erwirtschaftet. Es ist gelungen, die Erträge in allen Segmenten zu steigern und gleichzeitig die Verwaltungskosten (Personalaufwendungen und Gemeinkosten) in den ersten drei Quartalen des laufenden Geschäftsjahres im Vergleich zur Vorjahresperiode um 17,7% zu senken, obwohl wir mit der Übergangskonsolidierung des Wohnbauentwicklers Adama in Rumänien zusätzliche Overheads integrieren mussten.

Außerdem haben wir wichtige strategische Ziele erreicht. Als erstes Unternehmen der Immobilienbranche hat die IMMOFINANZ AG den Einzug in den ATX five Index geschafft, am 19. März 2012 erfolgte auch die Aufnahme in den internationalen Emerging Europe Index der EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Emerging Europe Index). Unsere gestärkte Position am Kapitalmarkt sollte sich positiv auf den Kurs unserer Aktie auswirken. Mit einer weiterentwickelten Strategie wollen wir diese gute Ausgangslage möglichst effizient nutzen, um wachsende Erträge für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.

DIE IMMOFINANZ GROUP ALS „IMMOBILIENMASCHINE“

Wir arbeiten intensiv daran, die IMMOFINANZ Group von einem „Immobilienverwalter“ zu einer „Immobilienmaschine“ weiterzuentwickeln. Ziel ist es, standardisierte Immobilien auf einem klar definierten, konstant hohen Qualitätslevel zu produzieren, sie durch aktives Asset Management zur Vollvermietung zu führen und die Objekte schließlich zyklusoptimiert deutlich über dem Buchwert zu verkaufen. Unsere Bestandsimmobilien und der Cashflow aus Mieteinnahmen sind dafür die solide Basis. Durch die Ausweitung der Trade- und Developmentaktivitäten stärken wir unsere Marktposition und erschließen zusätzliche Einnahmequellen. Für optimale Ergebnisse wird die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit weiter intensiviert. Die unterschiedlichen Perspektiven und das geballte Know-how unserer Teams fließen von Anfang an in die Projekte ein. Ziel dieses ganzheitlichen Ansatzes ist, unsere Profitabilität auf die gesamte Wertschöpfungskette auszudehnen und die Umschlagshäufigkeit unseres Immobilienportfolios zu erhöhen.





Von links nach rechts: Mag. Daniel Riedl FRICS, Mag. Birgit Noggler, Dr. Eduard Zehetner, Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS

Die einzelnen Zyklen dieser „Immobilienmaschine“ erstrecken sich von der Projekt- und Planungsphase über die Errichtung, die optimale Vermarktung und Vermietung bis zum Verkauf der Immobilie. Der gesamte zeitliche Ablauf ist vom jeweiligen Marktumfeld abhängig. Er kann drei, aber auch bis zu zehn Jahre und länger betragen. Entscheidend ist neben der optimalen Auslastung des Bestandsportfolios die erzielbare Rendite beim Verkauf. Dieser Wert variiert je nach Assetklasse und Kernmarkt. Derzeit befinden sich beispielsweise die Kernländer Polen, Deutschland und Russland in einer Marktphase, die gute Erfolgsaussichten für besonders gewinnbringende Verkäufe in unterschiedlichen Assetklassen verspricht.

PROGRESSIVE DIVIDENDENPOLITIK

Die erwirtschafteten liquiden Mittel aus Verkäufen werden für die Fortsetzung des Wachstumskurses in neue Entwicklungsprojekte reinvestiert – die erzielten Gewinne aus Verkäufen und dem Management des Bestandsportfolios ermöglichen der IMMOFINANZ Group eine progressive Dividendenpolitik. Bereits für das vergangene Geschäftsjahr führte die IMMOFINANZ Group eine Dividendenausschüttung von 10 Cent durch. Für das laufende Geschäftsjahr planen wir, 15 Cent pro Aktie, für das Folgejahr 20 Cent pro Aktie, auszuschütten. Die Auszahlung soll wieder als Einlagenrückzahlung

erfolgen und ist folglich für in Österreich ansässige Personen, die Aktien der IMMOFINANZ AG im Privatvermögen halten, KESt.-frei.

BEWÄHRTE OPERATIVE AUSRICHTUNG

Wir werden unseren Optimierungsweg und die Konzentration auf vier Assetklassen in acht Kernländern auch weiterhin konsequent fortsetzen. Die Ergebnisse in unseren Kernländern bestätigen, dass wir sehr gut positioniert sind. Das westeuropäische Portfolio bringt Stabilität, in unseren osteuropäischen Kernländern nutzen wir dank unserer Erfahrung die Chancen für profitables Wachstum. In Polen und Russland erwirtschaften wir bereits überdurchschnittliche Erträge, auch in schwierigen Märkten wie Rumänien erreichen wir erfreuliche Ergebnisse. Ermöglicht wird das unter anderem durch unsere exzellenten Marktkenntnisse, dezentrales, regionales Asset Management und die hohe Qualität unserer Immobilien. Diese wird auch von Experten anerkannt: Am 09. Februar erhielt die IMMOFINANZ Group für die als Eigendevlopment realisierte Erweiterung des *Silesia City Centers* den von Europa Property verliehenen Award Extended/Refurbished Project of the Year. Das *Silesia City Center* zählt mit 86.000 m² Verkaufsfläche und 310 Shops zu den Top-5-Einkaufszentren in Polen.

Wir werden unsere Developmentaktivitäten primär in Osteuropa ausbauen. Vor allem in Russland und Polen, aber auch in Rumänien und in Tschechien bereiten wir derzeit neue Entwicklungsprojekte vor bzw. realisieren sie bereits, wie zum Beispiel das Entwicklungsprojekt *Jindřišská 16*, ein im 19. Jahrhundert erbautes Gebäude mitten im Stadtzentrum von Prag, das wir generalsanieren und erweitern.

WOHNBAU IN ÖSTERREICH WEITER INTENSIVIERT

Die BUWOG, eine 100%ige IMMOFINANZ Group Tochtergesellschaft und unser Kompetenzzentrum im Wohnbereich, wird in den nächsten Jahren jeweils 500 bis 700 Wohnungen bauen statt wie bisher 200, wobei das Wachstum auf frei finanzierte Eigentumswohnungen und Vorsorgewohnungen entfallen soll. Da gute Baugründe schwer zu finden sind, werden wir geeignete Grundstücke an die BUWOG übergeben, z.B. in Wien auf der Breitenfurter und Altmansdorfer Straße. Ursprünglich wollten wir auf diesen Grundstücken Bürogebäude errichten, nun werden dort Wohnungen entstehen. Da am Wiener Büromarkt derzeit nur wenig Nachfrage nach Büroobjekten besteht, haben wir uns entschlossen, bestehende Büros in Wohnungen umzuwidmen.

VERSTÄRKTE WOHNBAUDEVELOPMENTS IN OSTEUROPA

Das Know-how der BUWOG kommt uns auch in Osteuropa zugute, wo in vielen Ländern großer Aufholbedarf am Wohnungsmarkt besteht. Am 09. November 2011 hat die IMMOFINANZ Group die 100%ige Übernahme des führenden rumänischen Wohnbauentwicklers Adama Holding Public Ltd. vollzogen. Adama ist die ideale Plattform für die Ausweitung unserer Wohnbauaktivitäten in Südosteuropa (siehe Kapitel Portfolioporträt Adama ab Seite 10). Im aktuellen Quartalsbericht scheint die Adama Gruppe erstmals in unserer Konzernbilanz als vollkonsolidiertes Unternehmen auf.

REFINANZIERUNGSMITTEL GESICHERT

Unsere langjährige Marktpräsenz und unsere gute Reputation ermöglichen auch bei schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Refinanzierung unserer Projekte zu akzeptablen Konditionen. So ist es gelungen, mit der ZAO Raiffeisenbank eine langfristige Kreditvereinbarung über

USD 55 Mio. abzuschließen. Die Finanzierung wird für das Einkaufszentrum *Fifth Avenue* bereitgestellt – eines von aktuell vier Einkaufszentren der IMMOFINANZ Group in Moskau. Helaba und pbb Deutsche Pfandbriefbank gewährten der IMMOFINANZ Group EUR 210 Mio. für die Refinanzierung des *Silesia City Centers* in Polen.

ZAHLEN BESTÄTIGEN ERFOLGREICHE ARBEIT

Wir sind zuversichtlich, die stabile Entwicklung der letzten Quartale mit unserer Neuausrichtung als „Immobilienmaschine“ auch in Zukunft fortzusetzen. Die gute operative Entwicklung der vergangenen Monate wird durch die Ertragszahlen weitgehend bestätigt. Die Mieterlöse stiegen im Jahresvergleich um 3,4% von EUR 423,1 Mio. auf EUR 437,3 Mio. Das operative Ergebnis (EBITDA) ist im Vergleichszeitraum aufgrund von kontinuierlichen Verbesserungen aller operativer Kennzahlen von EUR 310,3 Mio. auf EUR 372,0 Mio. stark gestiegen. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich unter anderem aufgrund von positiven Bewertungs- und Wechselkurseffekten um stattliche 101,3% von EUR 343,3 Mio. auf EUR 690,9 Mio. Durch ein im Vergleich zur Vorjahresperiode schlechteres Finanzergebnis, unter anderem aufgrund von unbaren Effekten aus Wechselkursen und Derivaten, konnte das Vorsteuerergebnis immerhin noch um 24,6% auf EUR 313,2 Mio. (ggü. EUR 251,4 im Vorjahr) verbessert werden. Das Konzernergebnis erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 17,5% auf EUR 269,4 Mio. Dies entspricht einem verwässerten Ergebnis je Aktie von EUR 26 Cent. Der verwässerte Net Asset Value (NAV) ist seit dem 30. April 2011 von EUR 5,36 auf EUR 5,53 angestiegen.



Dr. Eduard Zehetner
Vorstandsvorsitzender



Mag. Daniel Riedl FRICS
Mitglied des Vorstands



Mag. Birgit Noggler
Finanzvorstand



Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS
Mitglied des Vorstands



DIE IMMOFINANZ GROUP.

Progressive Strategien für wachsende Dividenden.

Die **IMMOFINANZ Group** ist ein an der Wiener Börse notierter Immobilieninvestor und -entwickler. Wir sind seit über 20 Jahren im Immobilienbereich tätig: Dank dieser Erfahrung können wir neue Entwicklungen realistisch einschätzen und herausfordernde Aufgaben rational und professionell meistern. Durch unsere Neuausrichtung als „Immobilienmaschine“ arbeiten wir intensiv daran, mit jedem unserer Projekte wachsende Erträge für unsere Aktionäre zu erwirtschaften und unsere Position am Kapitalmarkt zu verbessern. Am 19. März 2012 schaffte die IMMOFINANZ AG als erstes Unternehmen der Immobilienbranche den Einzug in den ATX five Index. Ebenfalls am 19. März erfolgte die Aufnahme in den FTSE EPRA/NAREIT Emerging Europe Index. Nach der Aufnahme der IMMOFINANZ-Aktie in den Leitindex der Wiener Börse (ATX) im März 2011 sind dies weitere Beweise dafür, dass der von der IMMOFINANZ AG eingeschlagene Erfolgskurs auf den internationalen Finanzmärkten anerkannt wird. Die Aufnahmen in diese beiden Indizes bringen dem Unternehmen erhöhte Visibilität und Liquidität der Aktie.

EIGENENTWICKLUNG – OPTIMIERUNG – IMMOBILIENVERKÄUFE

Die IMMOFINANZ Group befindet sich seit der erfolgreich abgeschlossenen Restrukturierung des Unternehmens auf Optimierungskurs. Ein starkes Bestandsimmobilienportfolio, das kontinuierlich verbessert wird, bringt sichere Erträge. Über die Steigerung der Kosteneffizienz werden zusätzlich positive Ergebnisse erwirtschaftet. Mit verstärkten Development- und Tradeaktivitäten setzt die IMMOFINANZ Group ihre Strategie konsequent um. Durch unseren Developmentbereich und die Integration der Adama Holding Public Ltd. wird die IMMOFINANZ Group ihr Entwicklungsgeschäft ausbauen, um das Portfolio mit erstklassigen Immobilien in Toplagen weiter zu verbessern. Im Jahr 2011 hat die IMMOFINANZ Group bereits drei Großprojekte in Eigenregie fertiggestellt. Durch gezielte Verkaufsmaßnahmen wird die Umschlagshäufigkeit des Portfolios kontinuierlich gesteigert. Mit diesen Verkäufen kann einerseits die Wertschöpfung aus Immobilienentwicklung und aktivem Asset Management realisiert und andererseits das Portfolio qualitativ verbessert werden.

PROGRESSIVE DIVIDENDENPOLITIK

Eines unserer strategischen Ziele ist es, standardisierte Immobilien in konstant hoher Qualität zu entwickeln, diese zur Vollvermietung zu führen und die Objekte mit gutem Markttiming deutlich über ihren Buchwerten zu veräußern. Die damit erwirtschafteten Erlöse werden in neue Projekte reinvestiert – Gewinne aus den Verkäufen ermöglichen der IMMOFINANZ Group eine progressive Dividendenpolitik. Diese sieht vor, für das Geschäftsjahr 2011/12 15 Cent je Aktie, für das Folgejahr 20 Cent je Aktie auszubezahlen.

VIER KERNSEGMENTE IN ACHT KERNLÄNDERN

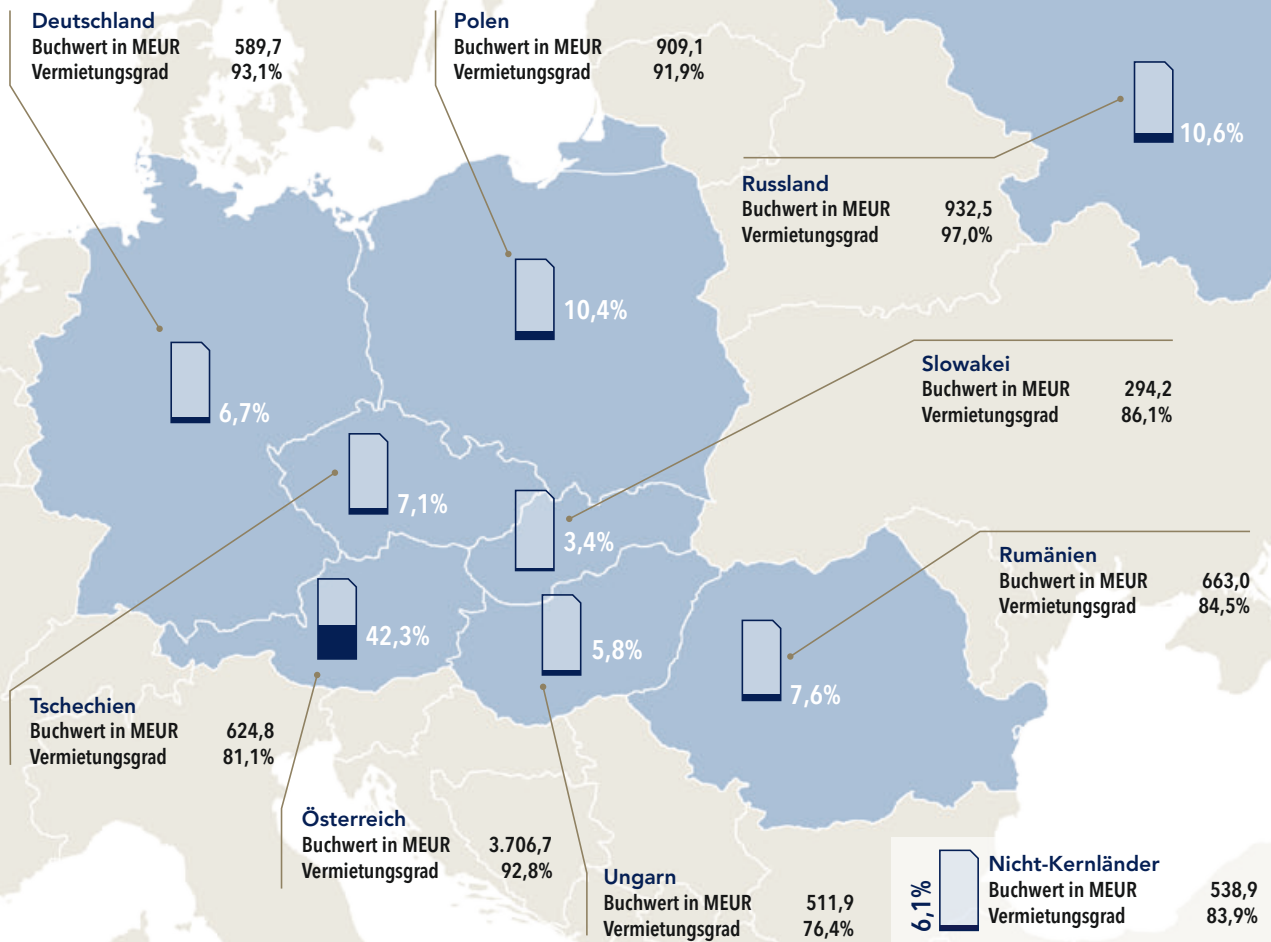
Die IMMOFINANZ Group konzentriert ihre Aktivitäten auf Topimmobilien in den vier Kernsegmenten Einzelhandel, Büro, Logistik und Wohnen. Gleichzeitig sorgen wir mit unserem Portfolio in acht Kernländern für eine ausgewogene Risikostreuung. Projekte in Österreich und Deutschland bilden die solide Basis für Investitionen in Tschechien, in der Slowakei, in Ungarn, Rumänien, Polen und Russland.

Westeuropa, besonders der deutschsprachige Raum, ist unser Heimatmarkt und ein wichtiger Stabilitätsfaktor. Die Wachstumsregionen in Mittel- und Osteuropa mit all ihren Chancen und Risiken sind unsere Zukunftsmärkte. Hier profitieren wir von langjähriger Erfahrung, starken lokalen Netzwerken und zahlreichen erfolgreichen Projekten.

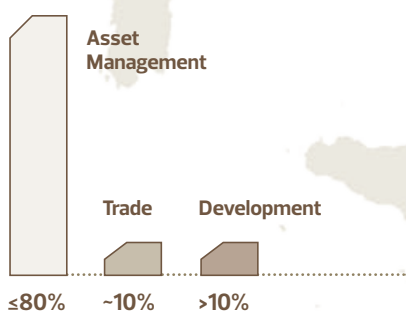
Buchwerte & Vermietungsgrade des Bestandsimmobilienportfolios per 31. Jänner 2012

Strategisches Ziel: Mit der geplanten 50/50-Portfolioaufteilung zwischen West- (aktuell 51,8%) und Osteuropa (aktuell 48,2%) wird die Balance zwischen Stabilität und Wachstum optimiert.

| | | |
|------|-------------------------|---------|
| 100% | IMMOFINANZ Group | |
| | Buchwert in MEUR | 8.770,7 |
| | Vermietungsgrad | 90,0% |



ERTRAGSQUELLEN



Die Vermietung von Bestandsimmobilien ist die größte Einnahmequelle. Die Bereiche Trade und Development bringen steigende Erträge und Wachstum.

SEGMENTE

| | | |
|---------------------|--|-------|
| BÜRO | | 30,7% |
| EINZELHANDEL | | 27,7% |
| LOGISTIK | | 9,2% |
| WOHNEN | | 30,2% |
| SONSTIGES | | 2,2% |

Portfolioporträt

Evocasa Selecta, Bukarest, Rumänien





**STARKE PLATTFORM FÜR DIE AUSWEITUNG DER
WOHNBAUAKTIVITÄTEN IN SÜDOSTEUROPA.**

IMMOFINANZ Group übernimmt Adama.

**Adama, der führende
Wohnbauentwickler
in Rumänien**

Mit 09. November 2011 vollzog die IMMOFINANZ Group die 100%ige Übernahme des führenden Wohnbauentwicklers Adama in Rumänien. Die IMMOFINANZ Group ist seit März 2007 an Adama beteiligt und hielt vor der vollständigen Übernahme 30,8% an dem Unternehmen. Der Kaufpreis für die ausstehenden 69,2% betrug EUR 42,43 Mio.

**Verstärkt vom
Wohnungsbedarf
profitieren**

Die Adama Gruppe besteht aus 68 Gesellschaften und verfügt über ein Entwicklungsportfolio von Liegenschaften mit einer Grundstücksfläche von rund 1,4 Mio. m². Das Know-how und die starke regionale Vernetzung der Adama sind für die IMMOFINANZ Group wichtige Wettbewerbsvorteile bei der geplanten Ausweitung der Wohnbauaktivitäten in Südosteuropa. Ziel ist es, am künftigen Bedarf an Wohnneubauten für die aufstrebende Mittelschicht zu partizipieren.

NEUORGANISATION MIT IMMOFINANZ GROUP EXPERTEN

Die Akquisition der Adama erfolgte in Umsetzung der Konzernstrategie, Minderheitsbeteiligungen entweder zu verkaufen oder vollständig zu übernehmen und damit die strategische Kontrolle zu erlangen. In einer ersten Phase wird die Sanierung der Adama erfolgen, um die Ergebnisse und den Wert der Holding kontinuierlich zu verbessern. Dazu entsandte die IMMOFINANZ Group per 09. November Clemens Eisinger und Andreas Holler, zwei langjährige, restrukturierungserfahrene Mitarbeiter, in die Geschäftsführung der Adama.

Derzeit bilanziert die Adama noch defizitär. Der Plan ist, die Gesellschaft kurzfristig zu stabilisieren. Dazu muss vor allem der Verkauf bestehender Wohnungen vorangetrieben und die Entwicklung von Wohnungen, die den Erwartungen und Bedürfnissen des Markts entsprechen, begonnen werden. Darüber hinaus ist geplant, die Verwaltungs- und Zinsaufwendungen signifikant zu reduzieren und den Exit aus Nicht-Kernländern (siehe unten) zügig abzuschließen.

**Adama als
Developmentplattform
der IMMOFINANZ Group
in SEE**

Durch den Start neuer Projekte bzw. Projektphasen sollen mittelfristig positive Ergebnisse erwirtschaftet werden. Darüber hinaus soll die Adama nach erfolgter Reorganisation als Developmentplattform der IMMOFINANZ Group in Südosteuropa etabliert werden und langfristig zur erfolgreichen Verwertung von Pipelineprojekten der IMMOFINANZ Group in SEE beitragen.

UNTERNEHMENSGESCHICHTE & ZAHLEN

Adama wurde 2005 mit operativem Sitz in Bukarest gegründet. Die Adama Holding Public Ltd. ist in Zypern domiziliert. Die Adama Gruppe ist der führende Immobilienentwickler mit Fokus auf das Segment Wohnbau in Rumänien. Neben Wohnbauprojekten entwickelt Adama im geringeren

Ausmaß Büro- und Gewerbeimmobilienprojekte. Das Unternehmen ist auch in der Ukraine, der Türkei, Kroatien und Moldawien engagiert. Künftig wird sich die Adama auf die Märkte in Rumänien und der Ukraine konzentrieren.

Wie bei der IMMOFINANZ GROUP erstreckt sich die Tätigkeit der Gesellschaft über die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung: vom Ankauf von Grundstücken über die Durchführung von Planungs- und Genehmigungsverfahren bis zur Fertigstellung und Vermarktung der Projekte. Adama konzentriert sich auf die Zielgruppe der wachsenden Mittelschicht. Teil der Strategie ist, alte Wohnungen in den sogenannten Plattenbauten durch hochwertige Neubauwohnungen zu substituieren.

Das Immobilienportfolio der Adama per 31. Dezember 2011 befindet sich zu 68,0% in Rumänien, zu 15,8% in der Türkei, zu 8,7% in der Ukraine, zu 5,2% in Kroatien und zu 2,3% in Moldawien. Es ist geplant, den Rückzug aus der Türkei, Moldawien und Kroatien bis Ende 2013 abzuschließen.

Der Buchwert des Immobilienportfolios der Adama beträgt aktuell EUR 160,1 Mio. und setzt sich aus fertiggestellten Wohnungen (EUR 42,1 Mio.) und Pipelineprojekten (EUR 118,0 Mio.) zusammen.

Weitere Informationen: www.adama.ro

Erträge aus der gesamten Wertschöpfungskette

Exit aus Türkei, Moldawien und Kroatien bis 2013

Investor Relations

Wohnpark Heller Park
Wien, Österreich

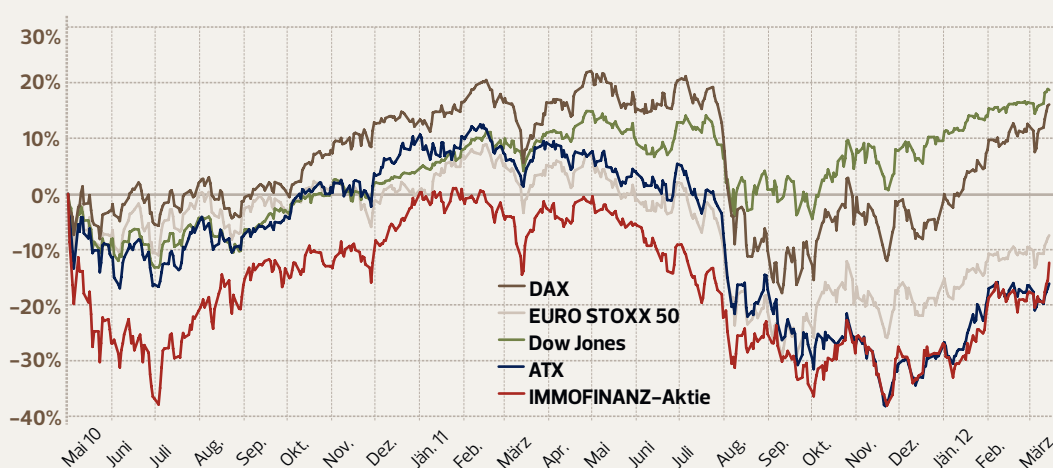


Kapitalmarktumfeld und Kursentwicklung

Verbesserte Konjunkturdaten rund um den Globus und sinkende Refinanzierungskosten für Banken sorgen im 3. Quartal des laufenden Geschäftsjahres für einen leichten Aufwärtstrend an den internationalen Börsen. Eine der Initialzündungen für die positive Entwicklung war der Liquiditätsschub der Europäischen Zentralbank, die den europäischen Banken am 21. Dezember 2011 knapp EUR 500 Mrd. zur Verfügung stellte. Die Leitindizes schossen in Folge nach oben. Der DAX stieg bis 31. Jänner 2012 auf 6.458,91 Punkte, am 16. März schloss der Index mit 7.157,82 Punkten und lag damit um 18% höher als zu Jahresbeginn (6.075,52 Punkte). Der Dow Jones Industrial ist am 28. Februar 2012 zum ersten Mal seit Ende Mai 2008 über 13.000 Punkte gestiegen. Der ATX, der mit 1.936,28 Punkten im 3. Quartal des laufenden Geschäftsjahres gestartet ist, stieg bis 31. Jänner auf 2.076,49 Punkte. Auch nach dem Berichtszeitraum setzte sich dieser Aufwärtstrend fort, so schloss der ATX am 16. März mit 2.238,86 Punkten. Der IATX entwickelte sich im 3. Quartal des laufenden Geschäftsjahres von 147,92 auf 136,34 Punkte leicht negativ, stieg aber bis 16. März auf 151,580 Punkte. An den internationalen Börsen herrscht seit Jahresbeginn vorsichtiger Optimismus. Dadurch erhöhen sich das Vertrauen und die Investitionsbereitschaft der Anleger. US-Wirtschaft und Eurozone sind zwar noch mit einigen Herausforderungen konfrontiert, Analysten zufolge soll der verbesserte Ausblick auf das globale Wirtschaftswachstum und die expansive Geldpolitik der Banken in den großen Industrienationen die Aktienkurse aber weiter stärken.

**Börsen profitieren von
EZB-Liquiditätsspritze**

ENTWICKLUNG INTERNATIONALER BÖRSENINDIZES



**Aufwärtstrend: Die Kurse
an den internationalen
Kapitalmärkten
entwickeln sich positiv**

DIE IMMOFINANZ-AKTIE

Der Kurs der IMMOFINANZ-Aktie zeigte im 3. Quartal des laufenden Geschäftsjahres eine weitgehend kontinuierliche Aufwärtsbewegung. Am 02. November 2011 lag der Kurs bei EUR 2,323, am 31. Jänner 2012 bei EUR 2,459. Die etwas entspanntere Stimmung an den Kapitalmärkten spiegelt sich auch nach dem Berichtszeitraum im Kursverlauf der IMMOFINANZ-Aktie wider. Am 16. März 2012 schloss die IMMOFINANZ-Aktie mit EUR 2,850, im Vergleich zum 02. November 2011 ist das ein Plus von 23%.

**IMMOFINANZ als erste
Immobilien-gesellschaft
im ATX five**

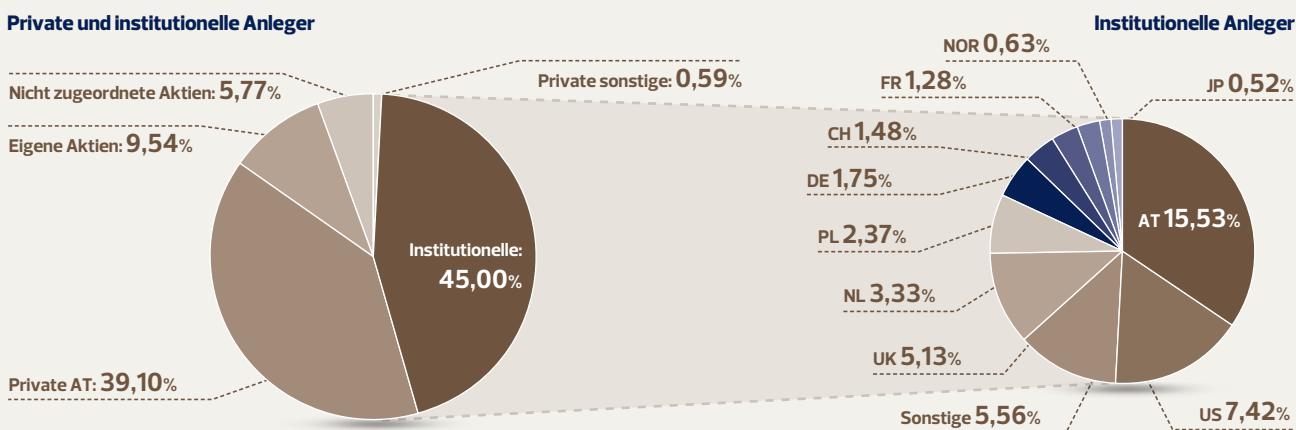
IMMOFINANZ AG IN DEN ATX FIVE AUFGENOMMEN

Am 06. März hat das ATX-Komitee die Aufnahme der IMMOFINANZ AG in den ATX five Index beschlossen. Der ATX five ist ein kapitalisierungsgewichteter Preisindex, der die fünf höchstgewichteten ATX-Aktien beinhaltet. Im Zeitraum der letzten fünf Handelstage (Ultimo Februar) lag die IMMOFINANZ AG vor der Telekom Austria und erfüllte somit die Voraussetzungen für die Aufnahme. Die IMMOFINANZ AG hat als erste Immobiliengesellschaft den Sprung in den ATX five geschafft und profitiert fortan von der erhöhten Visibilität der Aktie und ihrer gestärkten Bedeutung im Leitindex. Der Beschluss wurde am 19. März wirksam und zeigt wie auch die Aufnahme in den ATX im März 2011, dass der Stellenwert der IMMOFINANZ Group am österreichischen Finanzmarkt zunimmt.

ERFOLGREICHE AUFNAHME IN DEN EMERGING INDEX DER EPRA

Am 19. März erfolgte mit der Aufnahme in den FTSE EPRA/NAREIT Emerging Europe Index ein weiterer Beweis für die positive Entwicklung des Unternehmens. Das Listing untermauert unter anderem die Rolle der Immobiliengesellschaft als wichtiger Player in Osteuropa. Um in den Emerging Europe Index aufgenommen zu werden, muss ein wesentlicher Teil des operativen Ergebnisses (EBITDA) aus den sogenannten Emerging Markets stammen. Die IMMOFINANZ AG ist mit einer 100% Freefloat Marktkapitalisierung in den Emerging Index der EPRA eingetreten. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index umfasst nach der Aufnahme am 19. März 97 börsennotierte Immobilienunternehmen und stellte eine Freefloat Marktkapitalisierung von rund EUR 102,0 Mrd.

Struktur privater und institutioneller Anleger nach Ländern



Datenerhebung im August/September 2011

UMWANDLUNG DER SECHS NAMENSAKTIE

Die Inhaber der Namensaktien mit den Nummern 1 bis 6 hatten das Recht, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG zu entsenden. Die sechs Stück Namensaktien wurden von der Aviso Zeta AG gehalten, einer 100%-Tochter der IMMOFINANZ AG. Am 28. September 2011 haben die IMMOFINANZ-Aktionäre in der 18. ordentlichen Hauptversammlung dem Antrag zugestimmt, dieses Recht aufzuheben und die Namensaktien in auf Inhaber lautende Stückaktien umzuwandeln. Am 17. Februar 2012 erfolgte die Eintragung ins Firmenbuch. Mit dem Zeitpunkt der Eintragung ist die Umwandlung und Durchführung in Inhaberaktien vollzogen. Aufsichtsratsmitglieder sind somit in Zukunft ausschließlich von der Hauptversammlung zu bestellen.

ERHÖHUNG DER STIMMRECHTSGESAMTZAHL DURCH WANDLUNGEN

Die Gesamtzahl der Stimmrechte beträgt per Ende Jänner 2012 insgesamt 1.140.478.682 Stimmrechte. Ende Oktober 2011 waren es insgesamt 1.140.478.339. Das Grundkapital beträgt per Ende Jänner 2012 EUR 1.184.025.973,31 und ist in 1.140.478.682 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je (gerundet) EUR 1,04 unterteilt. Diese Veränderungen resultieren aus der Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Wandelanleiheninhabern der IMMOFINANZ AG.

WANDELANLEIHE 2014

Am 09. Jänner 2012 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der von der IMMOFINANZ AG begebenen 2,75% Wandelanleihe 2007–2014 (ISIN XS0283649977) (WA 2014). Die Kündigungen wurden mit 19. Jänner 2012 wirksam. Von den Inhabern wurden 776 Stück (Nominale EUR 100.000,- pro Stück Wandelanleihe) der WA 2014 zur Rückzahlung gekündigt. Der auszunehmende Betrag in Höhe von EUR 77,6 Mio. zuzüglich Zinsen wurde aus den vorhandenen Barmitteln der Gesellschaft getilgt. Nach Tilgung der zur Rückzahlung gekündigten WA 2014 ist noch ein Nominale von EUR 25,7 Mio. aushaftend. Dieses noch aushaftende Nominale wird am 20. Jänner 2014 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen.

INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

Transparenz zählt bei der IMMOFINANZ Group zu den wichtigsten Werten. Daher hat das Investor Relations Team des Unternehmens die Kommunikation mit Finanzanalysten und Investoren im Berichtszeitraum weiter intensiviert und war auf zahlreichen Konferenzen, Roadshows und Messen im In- und Ausland vertreten. Hauptthemen dabei waren der Wachstumskurs und die kontinuierliche Optimierung der IMMOFINANZ Group sowie die progressive Dividendenpolitik des cashflowstarken Unternehmens.

Ziel des Investor Relations Teams ist es, den IMMOFINANZ-Aktionären auch weiterhin zeitnahe Informationen über Unternehmensstrategie, aktuelle Entwicklungen und Ergebnisse bereitzustellen. Weiters werden Kommunikation mit Analysten und Investoren und die internationale Visibilität kontinuierlich optimiert.

AUSGEZEICHNET: IVA-DAVID FÜR DIE IMMOFINANZ GROUP

Der Österreichische Interessenverband für Anleger (IVA) hat die IMMOFINANZ Group am 14. Februar 2012 mit dem IVA-DAVID 2011 ausgezeichnet. Der Preis wird jährlich an Unternehmen und Persönlichkeiten für deren Beiträge zur Förderung der Kapitalmarktkultur und für aktionärsfreundliches Engagement vergeben. Mit der IMMOFINANZ Group wurde erstmals ein ATX-notiertes Unternehmen geehrt. Begründet hat die Jury ihre Entscheidung unter anderem mit der aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik der IMMOFINANZ Group, dem erfolgreichen Turnaround und der Initiative für Privatanleger zur Erhöhung der Präsenz in der Hauptversammlung.

**Auszeichnung für
aktionärsfreundliches
Engagement**

WWW.IMMOFINANZ.COM NEU GESTARTET

Am 09. Februar 2012 erfolgte der Relaunch der IMMOFINANZ Group Website. Zentrale Zielsetzung war, mit einem bedienungsfreundlicheren und neu designten Online-Auftritt die Kommunikation zu verbessern und die Transparenz zu erhöhen. So finden Investoren und Analysten auf www.immofinanz.com umfassende Informationen zu Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekten.

**Neue Website,
mehr Informationen**

AUFSICHTSRAT VERLÄNGERT VORSTANDSVERTRAG VON DR. MANFRED WILTSCHNIGG

Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG hat das Vorstandsmandat von Dr. Manfred Wiltschnigg bis zum 31. März 2013 verlängert. Der erfahrene Topmanager leitet die Bereiche Immobilienbewirtschaftung Logistik und Sonderimmobilien, Portfoliostrategie und -management sowie Immobilientransaktionen im kommerziellen Bereich.

EXTERNE ANALYSEN

Für institutionelle Investoren sind die Unternehmensanalysen renommierter Institute eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Das Investor Relations Team der IMMOFINANZ Group kommuniziert daher verstärkt jene Informationen, die für fundierte Unternehmensanalysen notwendig sind. Im Geschäftsjahr 2011/12 haben 15 Analysten die IMMOFINANZ Group bewertet. Das durchschnittliche Kursziel liegt bei EUR 3,02 und damit rund 6% über dem aktuellen Kurs vom 16. März.

**Cheuvreux und UniCredit
haben die Bewertung
ausgesetzt bzw. einge-
stellt. Die Baader Bank
hat die Bewertung im Fe-
bruar neu aufgenommen**

| | Datum | Empfehlung | Kursziel |
|-------------------------------|--------------------|--------------|----------|
| Société Generale | 14. März 2011 | Sell | 1,95 |
| Raiffeisen Centrobank | 12. März 2011 | Buy | 3,30 |
| Baader Bank | 21. Februar 2012 | Hold | 2,70 |
| KBC Securities | 03. Februar 2012 | Buy | 3,20 |
| HSBC Trinkaus | 30. Jänner 2012 | Overweight | 3,80 |
| Rabobank | 24. Jänner 2012 | Hold | 2,50 |
| Credit Suisse | 23. Jänner 2012 | Outperform | 3,40 |
| Kempen & Co | 15. Jänner 2012 | Neutral | 2,65 |
| Deutsche Bank | 06. Jänner 2012 | Buy | 3,00 |
| Morgan Stanley | 04. Jänner 2011 | Equal-weight | 2,30 |
| Erste Group | 23. Dezember 2012 | Buy | 3,20 |
| Wood & Company | 28. November 2011 | Buy | 4,04 |
| ABN Amro | 28. November 2011 | Hold | 2,60 |
| UniCredit Group | 29. September 2011 | Buy | 3,40 |
| Bank of America Merrill Lynch | 06. September 2011 | Buy | 3,31 |

Lagebericht

Jindřišská 16, Prag, Tschechien



Wirtschaftsentwicklung in den Kernländern der IMMOFINANZ Group

ANALYSE UND PROGNOSEN

Die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten, vor allem in der europäischen Union, hielt auch im 3. Quartal des Geschäftsjahres weiter an. Die Staatsverschuldung der Euro-Peripherieländer, allen voran jene Griechenlands, und die damit verbundenen Rettungsmaßnahmen beunruhigten Investoren, Politiker und Privathaushalte gleichermaßen. Seit Jahresbeginn rücken die international agierenden Ratingagenturen, z.B. Standard & Poor's oder Moody's, verstärkt ins Licht der Öffentlichkeit. Länder wie das stabile Deutschland bleiben für Investoren attraktiv, während das Interesse an den Peripherieländern und kleineren Volkswirtschaften der Europäischen Union rückläufig ist. Deutschland hat in der Bewertung von Standard & Poor's gemeinsam mit Finnland, den Niederlanden und Luxemburg sein Triple-A-Rating behalten, nachdem Anfang Jänner viele Länder Europas herabgestuft wurden. Mit nachhaltigem Wirtschaftswachstum ist weiterhin nur in den starken Volkswirtschaften Osteuropas zu rechnen, etwa in Polen oder Russland.

WEITERHIN GEDÄMPFTES WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Wie prognostiziert sank das BIP (Bruttoinlandsprodukt) im 4. Quartal 2011 in der Eurozone und in den EU-27 um 0,3%. Insgesamt betrug das Wirtschaftswachstum 2011 im Euroraum 1,5%, in der Europäischen Union 1,6%. Für 2012 erwarten Ökonomen nur in wenigen Ländern – und dort eher gedämpftes – Wachstum und insgesamt einen leichten Rückgang des BIP in der Eurozone.

| | Arbeitslosenquote im Jänner 2012 in % | Jährliche Inflationsrate im Jänner 2012 in %* | Öffentlicher Bruttoschuldenstand 2011 in % des BIP | Defizit/Überschuss in % des BIP in 2011 | BIP-Wachstumsrate 2011 in %** | Prognose BIP-Wachstumsrate 2012 in %** |
|----------------------|---------------------------------------|---|--|---|-------------------------------|--|
| Österreich | 4,0% | 2,9p% | 72,1% | -3,7% | 3,1% | 1,3% |
| Deutschland | 5,8% | 2,3% | 81,2% | -1,0% | 2,9% | 1,0% |
| Polen | 10,1% | 4,1% | 53,7% | -2,6% | 4,0% | 1,5% |
| Tschechien | 6,9% | 3,8% | 41,3% | -4,4% | 1,8% | 0,5% |
| Slowakei | 13,3% | 4,1% | 42,9% | -4,9% | 3,0% | 0,8% |
| Ungarn | 10,9% | 5,6% | 75,5% | 1,3% | 1,5% | -0,7% |
| Rumänien | 7,2% | 2,8% | 31,4% | -4,3% | 2,0% | 0,5% |
| Russland | 6,6% | 4,1% | 8,8% | 0,0% | 4,3% | 3,0% |
| EU-27 | 10,1% | 2,9p% | 78,2% | -4,5% | 1,6% | -0,8% |
| Euroraum (17 Länder) | 10,7% | 2,6p% | 88,8% | -4,3% | 1,5% | -1,2% |

* Veränderungsrate des Jahresdurchschnitts der Harmonisierten Verbraucherpreisindizes (HVPI)

** Wachstumsrate des BIP-Volumens – prozentuale Veränderung relativ zum Vorjahr (2011 teilweise noch Schätzwerte)

Quellen: EU = EuroStat; Economist Intelligence Unit (EIU), RU = OECD/Bloomberg/EIU, p = vorläufig

Im vergangenem Quartal wurde für das Jahr 2012 in der Europäischen Union ein BIP-Wachstum von 0,6% vorausgesagt. Dieser Wert wurde nun auf -0,8% revidiert. Die Prognosen für die Kernländer der IMMOFINANZ Group liegen weiterhin über dem EU-Durchschnitt: So wird in Russland ein Wachstum von 3,0% erwartet, in Polen rechnet man mit 1,5%. Einzige Ausnahme ist Ungarn, für das ein Schrumpfen von -0,7% prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote hat sich im Vergleich zum Vorquartal in allen IMMOFINANZ Group Kernländern mit Ausnahme von Österreich, Rumänien und der Slowakei leicht verschlechtert. In den EU-27-Ländern stieg sie von 9,8% im Oktober 2011 auf 10,1% im Jänner 2012, im Euroraum von 10,3% auf aktuell 10,7%. Die Inflationsrate ist im Vergleichszeitraum in allen Ländern außer Polen, Tschechien und Ungarn gesunken: in den EU-27-Ländern von 3,4% im Oktober auf 2,9% im Jänner, in den Euroländern von 3,0% auf 2,6%.

Die Immobilienmärkte in den Kernländern der IMMOFINANZ Group

ENTWICKLUNGEN. ERGEBNISSE. PROGNOSEN.

Seit Erscheinen der Marktkennzahlen des 4. Quartals des Vorjahres, die weit besser als vermutet ausfielen, haben sich die negativen Stimmen im Immobilienumfeld wieder etwas beruhigt. Nach einer bereits erfolgten Anpassung an das schlechte ökonomische Umfeld blieben die größten globalen Märkte weitgehend stabil. Eine ähnliche Entwicklung ist auch für das 1. Quartal 2012 zu erwarten. Wie in der Vergangenheit auch konzentrieren sich institutionelle Investoren in Krisenzeiten vor allem auf hochwertige, langfristig vermietete Core-Immobilien in stabilen Märkten – „sichere Häfen“ sind also wieder gefragt. Für 2012 erwarten Analysten höhere Qualitätsanforderungen der Banken an eine zu finanzierende Immobilie. Die Kosten der Finanzierung bleiben durch den auch weiterhin niedrigen Basiszinssatz des 3-M-EURIBOR moderat. Prognosen zufolge werden vor allem Investoren aus dem Umfeld der Versicherungen, Pensionskassen und Staatsfonds aktiver am Markt in Erscheinung treten, da sie kapitalmarktunabhängig refinanzieren können. So kann eine Finanzierungsklemme in einigen Märkten verhindert werden. Die IMMOFINANZ Group hat auch im laufenden Geschäftsjahr sämtliche fälligen Refinanzierungen bzw. erforderlichen Prolongationen für Bestandsimmobilien plangemäß umgesetzt und neue Finanzierungen für fertiggestellte Entwicklungsprojekte abgeschlossen.

EUROPA/CEE-REGION – WACHSENDER INVESTMENTMARKT

Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien lag laut Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2011 bei USD 411 Mrd. (ca. EUR 295 Mrd.) und damit etwas unter den Prognosen. Gegenüber 2010 stellt diese Entwicklung trotzdem einen Anstieg von 28% (2010: USD 320,5 Mrd.; ca. EUR 241 Mrd.) dar. In der EMEA-Region wurden laut JLL im 4. Quartal 2011 USD 46,4 Mrd. (EUR 34,5 Mrd.) in gewerbliche Immobilien investiert, ein Anstieg von 8% gegenüber dem Vorquartal (USD 43 Mrd.). Insgesamt betrug das Investitionsvolumen 2011 USD 164,8 Mrd. (EUR 118,6 Mrd.). Das ist ein Zuwachs von 20% im Vergleich zum Vorjahr (in USD): 2010 betrug das Investitionsvolumen nur USD 137,7 Mrd. (EUR 102 Mrd.). Zu diesem Anstieg trugen neben den Nordischen Ländern, Deutschland und Frankreich vor allem Russland (+118%) und Polen mit einem Volumen (laut Savills) von EUR 2,5 Mrd. (+46%) bei. Diese Entwicklungen bestätigen, dass die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten den Fokus der Investoren auf stabile Märkte in Ländern mit vergleichsweise besseren wirtschaftlichen Aussichten lenkt. Für 2012 ist in der EMEA-Region mit ähnlichen Investitionsvolumina zu rechnen.

GEDÄMPFTER START IN DAS JAHR 2012

Die anhaltende Eurokrise und die bestehende Unruhe auf Europas Kapitalmärkten beeinflussen auch die gewerblichen Immobilienmärkte in Europa. Trotz der geringen Zeitspanne zwischen der Krise 2008 und der gegenwärtigen Situation wurden im vergangenen Jahr einige neue substanzielle Projekte abgeschlossen. Auch heuer werden weitere Entwicklungsprojekte fertiggestellt. Dadurch ist weiterhin nur mit einer moderaten Auswirkung der Krise auf die Immobilienmärkte zu rechnen. Die von JLL quartalsweise erhobenen Marktkennzahlen zu allen Assetklassen in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group bestätigen diese Annahme.

BÜRO

| Hauptstadt/Kernmarkt | Leerstandsrate Q4 2011 des Büroimmobilienmarkts in % | Spitzenrendite Q4 2011 des Büroimmobilienmarkts in % |
|----------------------|--|--|
| Berlin, DE | 8,5% | 4,95–6,00% |
| Bratislava, SK | 11,2% | 7,00–7,25% |
| Budapest, HU | 19,2% | 7,50–7,75% |
| Bukarest, RO | 14,8% | 8,00% |
| Moskau, RU | 16,3% | 9,00–9,50% |
| Prag, CZ | 12,0% | 6,50% |
| Warschau, PL | 6,7% | 6,25% |
| Wien, AT | 6,4% | 5,40% |

Quellen: JLL, EHL (Wien-Daten)

Gegenüber dem Vorquartal blieben die Spitzenmieten weiterhin stabil, eine leichte Verbesserung gab es in Düsseldorf. Die Leerstände haben sich vor allem in Budapest, Bukarest und Moskau verringert. So hat die IMMOFINANZ Group die Leerstandsrate in Bukarest per 31. Jänner 2012 auf 11% gesenkt, auch weiterhin ist mit einem positiven Trend zu rechnen.

Der durchschnittliche Leerstand ist in Europa auf 9,9% gesunken und liegt damit nach wie vor weit unter dem globalen, verglichen zu den Vorjahren sehr geringen Durchschnitt von 13,6%. Seit 1997 wurden in Europa mit nur 3,4 Mio. m² noch nie so wenig neue Büroflächen fertiggestellt wie im Jahr 2011. Davon profitieren vor allem Moskau, Prag und Budapest: In diesen Märkten sind laut CBRE Richard Ellis Group Inc. (CBRE) sowohl die Leerstandsrate als auch die für 2012 projektierten neu entstehenden Flächen in allen Assetklassen relativ niedrig. Für 2012 und 2013 ist generell mit einem leichten Anstieg der Fertigstellungen zu rechnen, da während der ersten Krise zurückgestellte Projekte nun mit Verzögerung auf den Markt kommen.

EINZELHANDEL

| Hauptstadt/Kernmarkt | Leerstandsrate Q4 2011 des Einzelhandelsmarkts (EKZ) in % | Spitzenrendite Q4 2011 des Einzelhandelsmarkts (EKZ) in % |
|----------------------|---|---|
| Berlin, DE | n.a. | 5,00–5,50% |
| Bratislava, SK | 6,0% | 6,75% |
| Budapest, HU | 7,5% | 7,00–7,25% |
| Bukarest, RO | 9,0% | 8,25% |
| Moskau, RU | 4,0% | 9,00–9,50% |
| Prag, CZ | 5,5% | 6,25% |
| Warschau, PL | 1,0% | 6,00% |
| Wien, AT | n.a. | 6,00% |

Quellen: JLL, EHL (Wien-Daten)

Im 4. Quartal 2011 haben sich nahezu alle Einzelhandelsmärkte stabilisiert. Einzig in Bratislava und Budapest war eine leichte Verschlechterung der Leerstandsrate zu verzeichnen. Die Spitzenrenditen blieben weitgehend konstant. Vor allem in Russland und den baltischen Staaten sehen Experten für 2012 großes Wachstumspotenzial.

Der europäische Transaktionsmarkt im Einzelhandel bleibt weiterhin sehr aktiv. 2011 wurden laut CBRE EUR 37,8 Mrd. in Einzelhandelsimmobilien investiert. Davon konnten in CEE (Transaktionsvolumen 2011: EUR 4,8 Mrd.) allen voran Polen und Russland profitieren. Volkswirtschaftlich schwächer einzustufende Länder wie etwa Ungarn, Kroatien und Bulgarien sind momentan nicht im Fokus institutioneller Anleger. Neben den CEE-Staaten haben Investoren in erster Linie starke Volkswirtschaften bevorzugt: Allein in Deutschland wurden laut CBRE EUR 11 Mrd. investiert, das entspricht einer Verdreifachung des Transaktionsvolumens im Vergleich zu 2009.

LOGISTIK

| Hauptstadt/Kernmarkt | Leerstandsrate Q4 2011 des Logistikkimmobilienmarkts in % | Spitzenrendite Q4 2011 des Logistikkimmobilienmarkts in % |
|----------------------|---|---|
| Berlin, DE | n.a. | 7,40–8,40% |
| Bratislava, SK | 4,9% | 8,00–8,50% |
| Budapest, HU | 20,9% | 9,00–9,25% |
| Bukarest, RO | 11,5% | 9,50% |
| Moskau, RU | 1,3% | 11,00–11,50% |
| Prag, CZ | 9,4% | 8,00–8,25% |
| Warschau, PL | 15,7% | 8,00% |
| Wien, AT | n.a. | 7,00% |

Quellen: JLL, EHL (Wien-Daten)

Im letzten Quartal des Jahres 2011 wurde der Leerstand in allen Märkten bis auf Bratislava – wo der Leerstand mit knapp unter 5% bereits sehr niedrig ist – reduziert. Neben Bratislava ist dabei auch die äußerst niedrige Leerstandsrate in Moskau (1,26%) besonders hervorzuheben. Spitzenmieten und Renditen blieben auf einem konstant guten Niveau.

Laut DTZ wurden in Europa im Jahr 2011 EUR 10,5 Mrd. in Logistikkimmobilien investiert. Dabei sind für Investoren neben westeuropäischen Ländern weiterhin auch gute Standorte in Zentral- und Osteuropa interessant, wie etwa in Polen, Russland und Tschechien.

WOHNEN

In gesättigten Märkten, wie etwa in Deutschland, werden nicht zuletzt wegen der herrschenden Unsicherheit auf den Kapitalmärkten deutliche Preissteigerungen erzielt. So sind laut deutscher „Immobilien Zeitung“ die Angebotspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern seit Ende 2009 um 3,8% gestiegen. Diese Preissteigerungen bei Eigentumsobjekten folgen einer deutlichen Erhöhung der inserierten Mietpreise in westdeutschen Städten, die seit 2009 ein Plus von 5,5% verbucht haben. Auch in Österreich ist eine derartige Entwicklung zu spüren. Der Wohnimmobilien-Transaktionsmarkt ist in Deutschland sehr aktiv, vor allem in Berlin, wo 2011 EUR 2,3 Mrd. investiert wurden. Am Wiener Wohnimmobilienmarkt ist die Lage ähnlich: So konnte die BUWOG eine große Wohnanlage im 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt) an den offenen Immobilienfonds der Bank Austria Real Invest verkaufen. Das Objekt zählt mit 337 Wohnungen und 304 Kfz-Stellplätzen zu den größten Anlagen der BUWOG in Wien. Nach den Verkäufen mehrerer Portfolios in ländlichen Regionen im vergangenen Geschäftsjahr – unter anderem das BUWOG-Portfolio in Vorarlberg mit 24 Objekten und 580 Wohnungen sowie ein Portfolio mit 14 Objekten und rund 400 Wohnungen in der Steiermark – ist die Veräußerung des Objekts Quadenstraße der erste größere Verkauf im Großraum Wien. Durch die Abgabe von vollvermieteten, optimierten Objekten sichert sich die BUWOG die notwendige Liquidität, um den starken Ausbau der Neubauaktivitäten zu finanzieren. Beginnend mit dem laufenden Geschäftsjahr 2011/12 werden künftig jährlich rund 500 bis 700 statt wie bisher 150 bis 200 Wohneinheiten fertiggestellt.

Zusätzlich zum Objekt Quadenstraße verkaufte die BUWOG eine Liegenschaft im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof an die Bank Austria Real Invest. Auf dem Gelände wird von der BUWOG als Generalplaner und Baumanager für die Real Invest bis 2013 ein Wohnobjekt mit 216 Wohnungen errichtet und verwaltet. Außerdem ist die BUWOG mit der Verwertung und Vermietung betraut worden. Die Gesamtprojektkosten betragen nach Fertigstellung und Vermietung des Objekts rund 33 Mio. Euro.

Auch in den CEE-Staaten entwickelte sich der Wohnimmobilienmarkt 2011 überwiegend positiv. In den meisten Märkten wurde bei gleichbleibendem oder leicht steigendem Angebot eine Erhöhung der Nachfrage verzeichnet. Die Preise haben sich weitgehend stabilisiert: In Bukarest beispielsweise haben sie sich laut REAS im Vergleich zum 4. Quartal 2010 um ca. 5% gesteigert.

Portfoliobericht

Zum Kerngeschäft der IMMOFINANZ Group zählen die Vermietung von Bestandsimmobilien und die Entwicklung von Immobilien in den Ländern Zentral- und Osteuropas. Ziel ist die Schaffung eines diversifizierten, risikooptimierten und nachhaltigen Bestandsimmobilienportfolios. Im Vordergrund steht dabei, die Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu maximieren – von der Eigenentwicklung der Immobilie über die Optimierung durch aktives Asset Management bis zum Verkauf.

Die IMMOFINANZ Group konzentriert ihre Aktivitäten auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien, der Slowakei und Russland. Um in den einzelnen Ländern besser agieren zu können, unterscheidet das Unternehmen auf Basis der Assetklassen zwölf strategische Geschäftsfelder mit homogenen Produktgruppen.

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group ist in der Bilanz unter den Posten **Immobilienvermögen, In Bau befindliches Immobilienvermögen, Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen** und **Immobilienvorräte** ausgewiesen.

Der Posten Immobilienvermögen umfasst sowohl Bestandsimmobilien als auch temporär eingestellte Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke.

Unter **In Bau befindliches Immobilienvermögen** sind ausschließlich aktiv verfolgte Entwicklungsprojekte erfasst, die nach Fertigstellung in das Bestandsimmobilienportfolio der IMMOFINANZ Group transferiert werden.

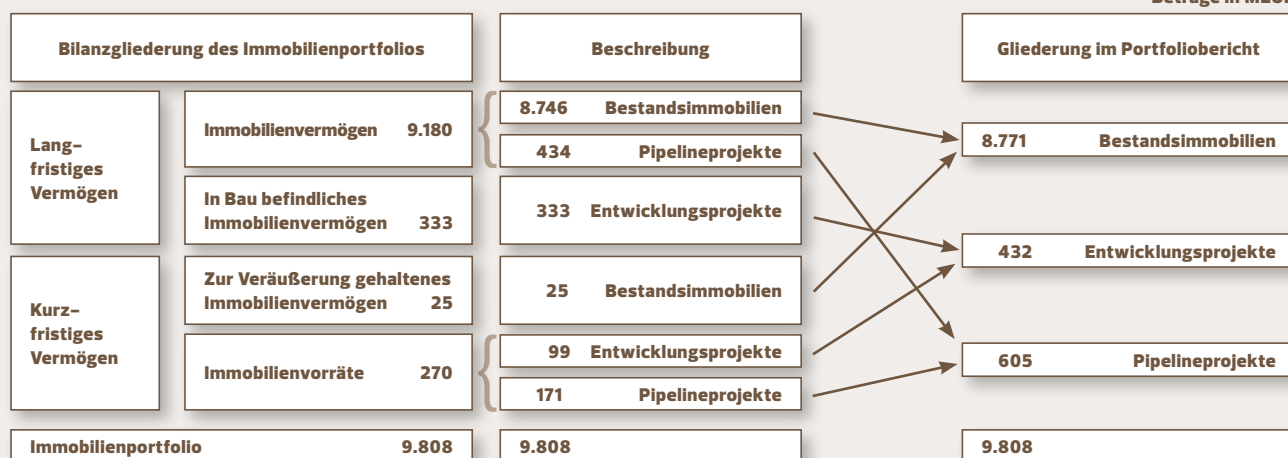
Bei **Immobilienvorräten** handelt es sich um Immobilien, die mit der Absicht entwickelt werden, sie nach Fertigstellung zu verkaufen. In dieser Position sind zum Beispiel Eigentumswohnungen enthalten.

Die unter **Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen** klassifizierten Immobilien sind Objekte, für die zum 31. Jänner 2012 konkrete Verkaufspläne existierten und die nach dem Bilanzstichtag veräußert wurden. Im Portfoliobericht sind diese Objekte mit EUR 25,4 Mio. in den Bestandsimmobilien enthalten.

Im Portfoliobericht werden sämtliche Immobilien der IMMOFINANZ Group unabhängig von der bilanziellen Klassifizierung dargestellt und entweder als Bestandsimmobilien (Mieteinnahmen generierende Immobilien), Entwicklungsprojekte (in Bau befindliche Projekte und bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen) oder Pipelineprojekte (temporär eingestellte Projekte und Grundstücksreserven) ausgewiesen.

Das Immobilienvermögen der IMMOFINANZ Group gemäß bilanziellem Ausweis zum 31. Jänner 2012 lässt sich wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

Beträge in MEUR



Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group setzt sich zum Stichtag 31. Jänner 2012 wie folgt zusammen:

| Immobilienportfolio | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Entwicklungsprojekte in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Österreich | 1.492 | 3.706,7 | 150,5 | 92,8 | 3.950,0 | 40,3% |
| Deutschland | 63 | 589,7 | 49,5 | 3,2 | 642,4 | 6,5% |
| Tschechien | 34 | 624,8 | 38,1 | 4,8 | 667,7 | 6,8% |
| Ungarn | 33 | 511,9 | – | 44,3 | 556,2 | 5,7% |
| Polen | 36 | 909,1 | 23,3 | 20,7 | 953,0 | 9,7% |
| Rumänien | 87 | 663,0 | 42,6 | 323,8 | 1.029,3 | 10,5% |
| Russland | 6 | 932,5 | 114,8 | – | 1.047,3 | 10,7% |
| Slowakei | 20 | 294,2 | – | 23,3 | 317,5 | 3,2% |
| Nicht-Kernländer | 65 | 538,9 | 13,4 | 92,4 | 644,7 | 6,6% |
| IMMOFINANZ Group | 1.836 | 8.770,7 | 432,2 | 605,3 | 9.808,2 | 100,0% |
| | | 89,4% | 4,4% | 6,2% | 100,0% | |

Der Buchwert des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ Group beträgt zum 31. Jänner 2012 EUR 9.808,2 Mio. Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 8.770,7 Mio. oder 89,4% auf Bestandsimmobilien. Aus aktiven Entwicklungsprojekten stammen EUR 432,2 Mio. oder 4,4% des Buchwerts des Immobilienportfolios. Ein Buchwert in Höhe von EUR 605,3 Mio. oder 6,2% entfällt auf die Projektpipeline, die temporär eingestellte Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke umfasst. Die rumänischen Entwicklungsprojekte und Projektpipeline des Wohnungsentwicklers Adama belaufen sich laut Konzernbilanz zum 31. Jänner 2012 auf EUR 160,1 Mio.

Der regionale Schwerpunkt des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ Group liegt mit 40,3% in Österreich, gefolgt von Russland mit 10,7% und Rumänien mit 10,5%.

Um das Immobilienportfolio länderübergreifend nach einheitlichen Parametern analysieren und steuern zu können, hat die IMMOFINANZ Group, wie bereits erwähnt, eine Produktgruppenklassifizierung nach strategischen Kriterien entwickelt und umgesetzt. Das Immobilienportfolio ist innerhalb

der einzelnen Assetklassen in zwölf homogene Geschäftsfelder unterteilt, die das zielgerichtete Handeln in unterschiedlichen Märkten verbessern und zudem erhöhte Transparenz bieten.

BÜRO

Das Geschäftsfeld **International High-Class Office** beinhaltet ausschließlich Topbüroobjekte in den attraktivsten Märkten. Höchste Qualität und eine Toplage sind die Grundvoraussetzungen in diesem Geschäftsfeld. Bei der Auswahl der Objekte wird insbesondere auf die Erfüllung von internationalen Standards geachtet. Mit rund 12,8% Anteil am Gesamtportfolio bildet das International High-Class Office Portfolio eine wesentliche Einnahmequelle und kann als Stabilitätsanker der IMMOFINANZ Group gesehen werden. Zu diesem Geschäftsfeld zählen unter anderem der vollvermietete *City Tower Vienna* (Wien, Österreich) und der ebenfalls vollständig vermietete *Park Postepu* (Warschau, Polen).

Das **Secondary Office AT/DE** Portfolio umfasst funktionelle Büroobjekte in guter Qualität. Zielgruppe dieses Geschäftsfelds sind vor allem kostenbewusste Mieter. Mit rund 6,2% des Gesamtportfolios liegt der Fokus auf den stabilen Märkten in Österreich und Deutschland.

Die Objekte des **Secondary Office CEE** Portfolios befinden sich ausschließlich in Hauptstädten Zentral- und Osteuropas. Mit rund 8,6% des Gesamtportfolios richtet sich auch dieses Geschäftsfeld insbesondere an kostenbewusste Mieter und festigt die Marktposition in Osteuropa.

Die Konzentration auf hochqualitative Immobilien in guten Lagen erfordert den Verkauf von Objekten, die zwar großes Potenzial für eine Neupositionierung besitzen, jedoch hinsichtlich Größe, Lage, Qualität oder anderen Merkmalen nicht in das Zielfportfolio der IMMOFINANZ Group passen. Derartige kurz- und mittelfristig für den Verkauf vorgesehene Büroobjekte sind im Geschäftsfeld **Opportunistic Office** zusammengefasst. Diese Kategorie macht lediglich 2,2% des Gesamtportfolios aus.

EINZELHANDEL

Im Einzelhandel liegt der Schwerpunkt auf dem Geschäftsfeld **Quality Shopping Center**. Mit rund 19,6% Anteil am Gesamtportfolio sind diese erstklassigen Einkaufszentren mit internationalen Mietern ausschließlich in großen und starken Agglomerationen zu finden. Die Ansprüche wie Größe, Qualität, Lage und internationaler Mietermix sind in diesem Geschäftsfeld sehr hoch. Die IMMOFINANZ Group ist durch ihre hohe Retailkompetenz und die starke internationale Vernetzung in der Lage, in diesem Bereich nachhaltige Wettbewerbsvorteile zu generieren. Zu diesem Geschäftsfeld zählen unter anderem das *Silesia City Center* (Kattowitz, Polen) und *Golden Babylon Rostokino* (Moskau, Russland). Das *Silesia City Center* zählt mit rund 86.000 m² Verkaufsfläche und 310 Shops zu den Top-5-Einkaufszentren in Polen. Mit seiner Vielfalt an nationalen und internationalen Marken, darunter beliebte Modeketten und exklusive Designerwaren, ist das *Silesia City Center* auf einer Augenhöhe mit Malls in Warschauer Toplagen. *Golden Babylon Rostokino* stellt mit einer Gesamtfläche von ca. 168.000 m² das größte und ertragreichste Objekt im Retailportfolio der IMMOFINANZ Group dar.

Das Geschäftsfeld **Retail Warehouse** mit rund 4,6% Anteil am Gesamtportfolio umfasst Fachmarktzentren in Österreich und Osteuropa, die für ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix stehen. Innerhalb dieses Geschäftsfelds hat die IMMOFINANZ Group die Marke STOP.SHOP. erfolgreich in CEE etabliert. Künftig erfolgt eine weitere Stärkung und ein Ausbau dieser Kette durch die Zusammenführung der Aktivitäten in CEE und Österreich und damit verbunden ein Re-Branding ausgewählter Fachmarktzentren in Österreich.

Der Fokus auf hochqualitative Immobilien in guten Lagen erfordert auch im Retailsegment den Verkauf von jenen Objekten, die zwar großes Potenzial für eine Neupositionierung besitzen, jedoch hinsichtlich Größe, Lage, Qualität oder anderen Merkmalen nicht in das Zielfortfolio der IMMOFINANZ Group passen. Im Geschäftsfeld **Opportunistic Retail** sind derartige Einzelhandelsobjekte, die kurz- und mittelfristig für den Verkauf vorgesehen sind, zusammengefasst. Rund 3,2% des Gesamtportfolios sind dieser Kategorie zuzuordnen.

LOGISTIK

Die Logistikaktivitäten in Westeuropa, vor allem in Deutschland, der Schweiz und in den Beneluxstaaten, sind im Geschäftsfeld **Logistics West** zusammengefasst. Mit den Tochterunternehmen Deutsche Lagerhaus und Citybox ist es gelungen, eine starke Position im Logistikmarkt aufzubauen, die hervorragende Perspektiven hat und in Westeuropa als eine der dynamischsten Assetklassen gilt.

Das **Logistics East** Portfolio hat seinen Schwerpunkt im vielversprechenden mittel- und osteuropäischen Raum und umfasst sämtliche Logistikaktivitäten in den Ländern Tschechien, Rumänien, Ungarn, Russland, Polen und der Slowakei. Als starker Wettbewerbsvorteil erweist sich die Zusammenarbeit mit dem Logistics West Portfolio. Dadurch ist die IMMOFINANZ Group in der Lage, Mietern in weiten Teilen Europas Logistikflächen aus einer Hand anzubieten. Es ist geplant, das Logistikportfolio in Ungarn, Rumänien und der Slowakei anteilmäßig stabil zu halten, während es in Polen und Tschechien reduziert werden soll.

WOHNEN

Das **Residential West** Portfolio beinhaltet hauptsächlich Mietwohnungen in Österreich und Deutschland. Mit rund 28,8% des Gesamtportfolios ist dieses Geschäftsfeld ein wesentlicher Schwerpunkt und Stabilitätsanker der IMMOFINANZ Group. Die BUWOG, eine 100%ige IMMOFINANZ Group Tochtergesellschaft und unser Kompetenzzentrum im Wohnbereich, konzentriert sich auf die Vermietung und den Verkauf bestehender Wohnungen, auf die Neuentwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen und auf die Immobilienverwaltung. Zukünftig werden Neuentwicklungen, insbesondere in Wien, weiter verstärkt. Das Residential West Portfolio ist durch hohe Auslastung und geringe Mieterfluktuation äußerst stabil und risikoarm. Das jüngst fertiggestellte Wohnhaus in der Mühlgrundgasse 3 (Wien, Donaustadt) mit 54 Wohneinheiten am Rande der Lobau wurde im Sinne eines gemeinschaftlichen Miteinanders konzipiert. Das direkt an der U2 (Station Stadlau) gelegene Passivhaus verfügt über einen Inhouse-Garten, eine Gemeinschaftsterrasse und einen Gemeinschaftsraum samt Küche.

Im Geschäftsfeld **Residential East** werden alle Wohnbauaktivitäten im osteuropäischen Raum gebündelt. In diesem Bereich plant das Unternehmen, am hohen Nachholbedarf der aufstrebenden Mittelschicht in den jeweiligen Ländern und dem gesteigerten Interesse an Wohnneubauten zu partizipieren. Mit einer Vielzahl in der Vergangenheit erworbener Wohnbaugrundstücke hat die IMMOFINANZ Group eine gute Position, um dieses Ziel zu erreichen. Als repräsentatives Beispiel gilt das Projekt *Debowe Tarasy* (Kattowitz, Polen), eines der prestigeträchtigsten und modernsten Wohnbauentwicklungsprojekte in Kattowitz. Das Projekt erstreckt sich auf vier gleiche Baustufen, in denen insgesamt 1.040 Wohnungen errichtet werden. Die beiden ersten Baustufen wurden in den vergangenen Jahren im Rahmen eines Joint Venture mit TriGranit entwickelt. Darüber hinaus hat sich das Unternehmen mit der 100%igen Übernahme des führenden rumänischen Wohnbauentwicklers Adama im November 2011 eine ideale Plattform für die Ausweitung der Wohnbau- und Developmentaktivitäten in der Region gesichert, um bestehende Grundstücksreserven zu verwerten.

HOTELS

Das Geschäftsfeld **Hotels** zählt nicht zu den vier Kernsegmenten des Unternehmens. Es enthält vier Objekte, die sich ausschließlich in Wien, Österreich, bzw. in St. Moritz, Schweiz, befinden. Das ehemalige *Hotel Mercure* in Wien, das ab Mitte des Jahres als *Leonardo Hotel* geführt wird, befindet sich gerade im Umbau und soll nach der Renovierung verkauft werden. Strategisch sind mittelfristig alle vier Objekte für den Verkauf vorgesehen.

Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group setzt sich zum 31. Jänner 2012 wie folgt zusammen:

| Immobilienportfolio | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Entwicklungsprojekte in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Intern. High-Class Office | 26 | 1.202,8 | 47,4 | 6,7 | 1.256,9 | 12,8% |
| Secondary Office AT/DE | 28 | 528,6 | 52,8 | 22,0 | 603,3 | 6,2% |
| Secondary Office CEE | 43 | 749,4 | – | 94,6 | 844,0 | 8,6% |
| Opportunistic Office | 30 | 213,7 | – | 2,7 | 216,3 | 2,2% |
| Office | 127 | 2.694,5 | 100,2 | 125,9 | 2.920,5 | 29,8% |
| Quality Shopping Center | 23 | 1.772,7 | 153,1 | – | 1.925,7 | 19,6% |
| STOP.SHOP./Retail Warehouse | 50 | 445,7 | 3,4 | – | 449,1 | 4,6% |
| Opportunistic Retail | 138 | 209,9 | – | 102,8 | 312,6 | 3,2% |
| Retail | 211 | 2.428,2 | 156,5 | 102,8 | 2.687,4 | 27,4% |
| Logistics West | 56 | 612,5 | – | <0,1 | 612,6 | 6,2% |
| Logistics East | 27 | 198,3 | – | 54,1 | 252,3 | 2,6% |
| Logistics | 83 | 810,8 | – | 54,1 | 864,9 | 8,8% |
| Residential West | 1.333 | 2.644,7 | 111,8 | 63,9 | 2.820,3 | 28,8% |
| Residential East | 78 | – | 51,0 | 258,7 | 309,7 | 3,2% |
| Residential | 1.411 | 2.644,7 | 162,8 | 322,6 | 3.130,0 | 31,9% |
| Hotels | 4 | 192,6 | 12,7 | – | 205,3 | 2,1% |
| IMMOFINANZ Group | 1.836 | 8.770,7 | 432,2 | 605,3 | 9.808,2 | 100,0% |

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m ² | Vermietete Fläche in m ² |
|-------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Österreich | 1.418 | 3.706,7 | 42,3% | 3.162.534 | 2.935.604 |
| Deutschland | 59 | 589,7 | 6,7% | 1.141.687 | 1.063.001 |
| Tschechien | 28 | 624,8 | 7,1% | 374.800 | 303.863 |
| Ungarn | 28 | 511,9 | 5,8% | 379.434 | 289.802 |
| Polen | 25 | 909,1 | 10,4% | 352.743 | 324.334 |
| Rumänien | 17 | 663,0 | 7,6% | 445.694 | 376.441 |
| Russland | 5 | 932,5 | 10,6% | 180.881 | 175.436 |
| Slowakei | 15 | 294,2 | 3,4% | 157.935 | 136.059 |
| Nicht-Kernländer | 35 | 538,9 | 6,1% | 417.031 | 350.006 |
| IMMOFINANZ Group | 1.630 | 8.770,7 | 100,0% | 6.612.740 | 5.954.547 |

* Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

** LTV-Kalkulation basierend auf der aktuellen Restschuld der Finanzverbindlichkeiten (Kalkulation basierend auf Buchwert der Finanzverbindlichkeiten 54,0%)

Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte

Im Q3 2011/12 veräußerte Immobilien

Konzernfinanzierungen

IMMOFINANZ Group

Der Buchwert des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ Group beträgt per 31. Jänner 2012 insgesamt EUR 9.808,2 Mio. Dabei liegt der Schwerpunkt im Geschäftsfeld Residential West mit 28,8% gefolgt von Quality Shopping Center mit 19,6% und International High-Class Office mit 12,8%.

BESTANDSIMMOBILIEN

Bestandsimmobilien sind jene Immobilien, die per 31. Jänner 2012 zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen von der IMMOFINANZ Group gehalten werden. Das Bestandsimmobilienportfolio repräsentiert einen Buchwert in Höhe von EUR 8.770,7 Mio. und somit 89,4% des gesamten Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group.

Die IMMOFINANZ Group hält in ihrem Portfolio mit Stichtag 31. Jänner 2012 1.630 Bestandsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von EUR 8.770,7 Mio. und einer Rendite in Höhe von 7,0%. In den Mieterlösen des 3. Quartals 2011/12 in Höhe von EUR 152,7 Mio. sind Bruttomieterlöse in Höhe von EUR 0,8 Mio. enthalten, die sich auf in diesem Zeitraum verkaufte Immobilien, Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte beziehen. Der Auslastungsgrad der Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group beträgt zum 31. Jänner 2012 90,0%. Regional gesehen liegt der Schwerpunkt der Bestandsimmobilien gemessen am Buchwert in Österreich (EUR 3.706,7 Mio.), gefolgt von Russland (EUR 932,5 Mio.) und Polen (EUR 909,1 Mio.).

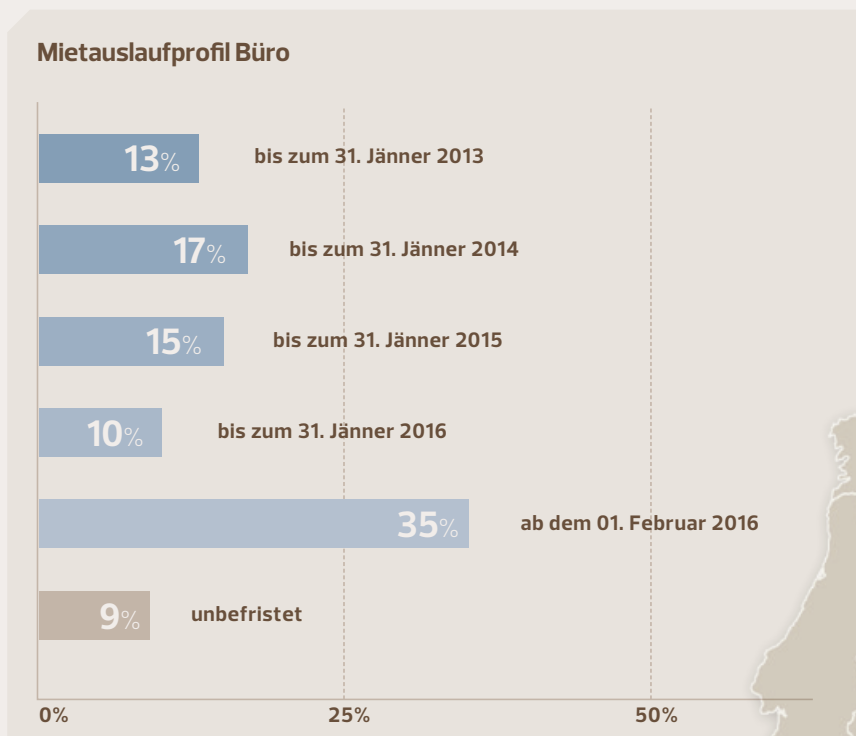
Die Bestandsimmobilien der Nicht-Kernländer umfassen EUR 538,9 Mio. Darauf entfallen EUR 241,3 Mio. auf die Schweiz, EUR 115,6 Mio. auf die Niederlande und EUR 96,5 Mio. auf die USA. Außerdem besitzt die IMMOFINANZ Group Bestandsimmobilien in Kroatien, Slowenien, Frankreich, Bulgarien und Italien.

| Vermietungsgrad in % | Mieteinnahmen Q3 2011/12 in MEUR* | Brutto-Rendite in % | Restschuld bestehen- der Finanzierungen in MEUR | Finanzierungs- kosten in % | LTV in % |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------|---|----------------------------------|----------------|
| 92,8% | 49,5 | 5,3% | 1.802,0 | 2,2% | 48,6% |
| 93,1% | 12,5 | 8,5% | 363,7 | 3,5% | 61,7% |
| 81,1% | 10,2 | 6,5% | 267,0 | 2,8% | 42,7% |
| 76,4% | 7,8 | 6,1% | 235,1 | 3,4% | 45,9% |
| 91,9% | 17,1 | 7,5% | 515,5 | 3,1% | 56,7% |
| 84,5% | 12,1 | 7,3% | 361,8 | 4,4% | 54,6% |
| 97,0% | 27,1 | 11,6% | 131,2 | 8,0% | 14,1% |
| 86,1% | 5,0 | 6,8% | 198,5 | 3,1% | 67,5% |
| 83,9% | 11,5 | 8,5% | 282,1 | 2,4% | 52,3% |
| 90,0% | 152,7 | 7,0% | 4.156,9 | 3,0% | 47,4% |
| | 0,8 | | 220,4 | 4,8% | |
| | – | | – | – | |
| | – | | 975,8 | 3,8% | |
| | 153,6 | | 5.353,1 | 3,2% | 54,6%** |

BÜRO

Der Buchwert der 109 Bürobestandsimmobilien beträgt EUR 2.694,5 Mio. und umfasst somit 30,7% des Bestandsimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group. Die vermietbare Fläche dieses Büroportfolios beträgt 1.306.889 m² und ist zum 31. Jänner 2012 zu 81,3% ausgelastet. Die Mieteinnahmen im 3. Quartal des laufenden Geschäftsjahres betragen EUR 42,0 Mio. und erzielten eine Rendite von 6,2%.

Regional ist die IMMOFINANZ Group mit dem Bürobestandsimmobilienportfolio schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 919,5 Mio.), Polen (EUR 471,9 Mio.) und Tschechien (EUR 469,4 Mio.) vertreten. Dabei zählen der *Business Park Vienna* und der *City Tower Vienna* in Wien, Österreich, sowie der im letzten Quartal angekaufte *Park Postepu* in Warschau, Polen, zu den bedeutendsten Immobilien des Büroportfolios.



Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen:

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m ² | Vermietete Fläche in m ² |
|---------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Intern. High-Class Office | 20 | 1.202,8 | 44,6% | 484.416 | 411.002 |
| Secondary Office AT/DE | 24 | 528,6 | 19,6% | 240.942 | 195.295 |
| Secondary Office CEE | 37 | 749,4 | 27,8% | 421.160 | 347.465 |
| Opportunistic Office | 28 | 213,7 | 7,9% | 160.370 | 108.618 |
| IMMOFINANZ Group | 109 | 2.694,5 | 100,0% | 1.306.889 | 1.062.380 |

* Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)



Der Bürosektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

| IMMOFINANZ Group | |
|-----------------------------------|---------|
| Immobilien | 109 |
| Buchwert in MEUR | 2.694,5 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 42,0 |
| Vermietungsgrad | 81,3% |
| Brutto-Rendite | 6,2% |

| Deutschland | |
|--------------------------------------|-------|
| Immobilien | 5 |
| Buchwert in MEUR | 79,5 |
| Mieteinn. im Q3 in MEUR ¹ | 1,4 |
| Vermietungsgrad | 76,9% |
| Brutto-Rendite | 7,0% |

| Polen | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 18 |
| Buchwert in MEUR | 471,9 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 7,9 |
| Vermietungsgrad | 88,7% |
| Brutto-Rendite | 6,7% |

| Slowakei | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 2 |
| Buchwert in MEUR | 78,8 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 1,5 |
| Vermietungsgrad | 87,0% |
| Brutto-Rendite | 7,4% |

| Rumänien | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 9 |
| Buchwert in MEUR | 346,5 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 7,1 |
| Vermietungsgrad | 88,9% |
| Brutto-Rendite | 8,2% |

| Tschechien | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 16 |
| Buchwert in MEUR | 469,4 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 7,4 |
| Vermietungsgrad | 86,5% |
| Brutto-Rendite | 6,3% |

| Österreich | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 45 |
| Buchwert in MEUR | 919,5 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 12,4 |
| Vermietungsgrad | 78,4% |
| Brutto-Rendite | 5,4% |

| Ungarn | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 11 |
| Buchwert in MEUR | 281,4 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 3,6 |
| Vermietungsgrad | 65,8% |
| Brutto-Rendite | 5,2% |

| Nicht-Kernländer | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 3 |
| Buchwert in MEUR | 47,5 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 0,7 |
| Vermietungsgrad | 64,2% |
| Brutto-Rendite | 6,1% |

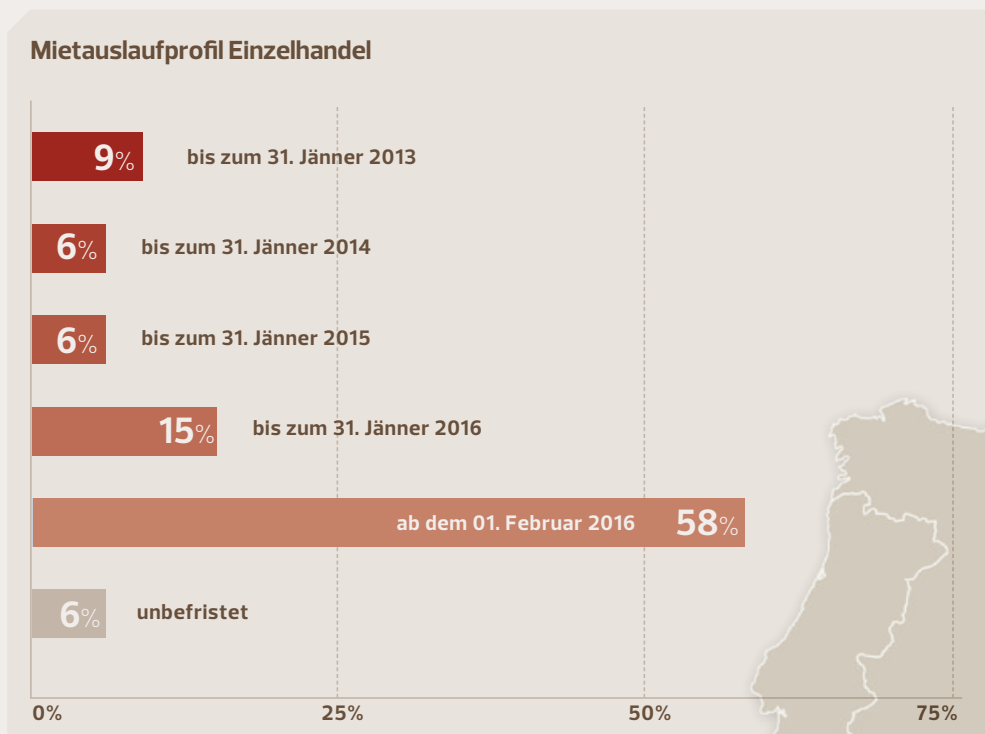
¹ Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

| Vermietungsgrad in % | Mieteinnahmen Q3 2011/12 in MEUR* | Brutto-Rendite in % | Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR | Finanzierungskosten in % | LTV in % |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|---|--------------------------|--------------|
| 84,8% | 18,8 | 6,2% | 612,9 | 3,0% | 51,0% |
| 81,1% | 7,2 | 5,5% | 210,1 | 3,1% | 39,7% |
| 82,5% | 12,6 | 6,7% | 322,2 | 3,1% | 43,0% |
| 67,7% | 3,3 | 6,2% | 113,5 | 3,6% | 53,1% |
| 81,3% | 42,0 | 6,2% | 1.258,7 | 3,1% | 46,7% |

EINZELHANDEL

Der Buchwert der 190 Einzelhandelsbestandsimmobilien beträgt EUR 2.428,2 Mio., die Auslastung per 31. Jänner 2012 liegt bei 93,3%. Bei Mieteinnahmen in der Höhe von EUR 55,9 Mio. im 3. Quartal des laufenden Geschäftsjahres ergibt sich eine Rendite von 9,2%. Die höchste Rendite wird dabei mit 11,6% in Russland verzeichnet, gefolgt von Österreich mit 9,7%.

Gemessen am Buchwert sind die bedeutendsten Märkte in der Assetklasse Einzelhandel die Kernländer Russland mit EUR 900,5 Mio., Polen mit EUR 400,7 Mio. und Österreich mit EUR 313,1 Mio. Die laut Buchwert größten Immobilien im Bereich Einzelhandel sind die Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino* in Moskau, Russland, und das *Silesia City Center* in Kattowitz, Polen.



Auf Basis der Geschäftsfelder stellen sich die wesentlichen Kennzahlen wie folgt dar:

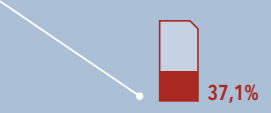
| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m ² | Vermietete Fläche in m ² |
|-----------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Quality Shopping Center | 20 | 1.772,7 | 73,0% | 466.474 | 446.846 |
| STOP.SHOP./Retail Warehouse | 48 | 445,7 | 18,4% | 323.008 | 301.066 |
| Opportunistic Retail | 122 | 209,9 | 8,6% | 279.893 | 249.351 |
| IMMOFINANZ Group | 190 | 2.428,2 | 100,0% | 1.069.375 | 997.264 |

* Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)



Der Einzelhandelssektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

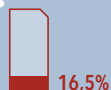
| IMMOFINANZ Group | |
|-----------------------------------|---------|
| Immobilien | 190 |
| Buchwert in MEUR | 2.428,2 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 55,9 |
| Vermietungsgrad | 93,3% |
| Brutto-Rendite | 9,2% |



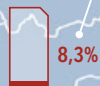
| Russland | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 4 |
| Buchwert in MEUR | 900,5 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 26,0 |
| Vermietungsgrad | 96,1% |
| Brutto-Rendite | 11,6% |

| Polen | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 4 |
| Buchwert in MEUR | 400,7 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 8,5 |
| Vermietungsgrad | 98,8% |
| Brutto-Rendite | 8,5% |

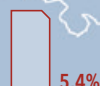
| Tschechien | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 11 |
| Buchwert in MEUR | 131,1 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 2,5 |
| Vermietungsgrad | 93,9% |
| Brutto-Rendite | 7,6% |



| Slowakei | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 12 |
| Buchwert in MEUR | 201,3 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 3,3 |
| Vermietungsgrad | 92,4% |
| Brutto-Rendite | 6,6% |



| Rumänien | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 5 |
| Buchwert in MEUR | 293,1 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 4,8 |
| Vermietungsgrad | 93,0% |
| Brutto-Rendite | 6,6% |



| Österreich | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 139 |
| Buchwert in MEUR | 313,1 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 7,6 |
| Vermietungsgrad | 91,3% |
| Brutto-Rendite | 9,7% |

| Ungarn | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 12 |
| Buchwert in MEUR | 162,5 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 2,8 |
| Vermietungsgrad | 89,9% |
| Brutto-Rendite | 7,0% |

| Nicht-Kernländer | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 3 |
| Buchwert in MEUR | 25,9 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 0,4 |
| Vermietungsgrad | 97,5% |
| Brutto-Rendite | 6,5% |



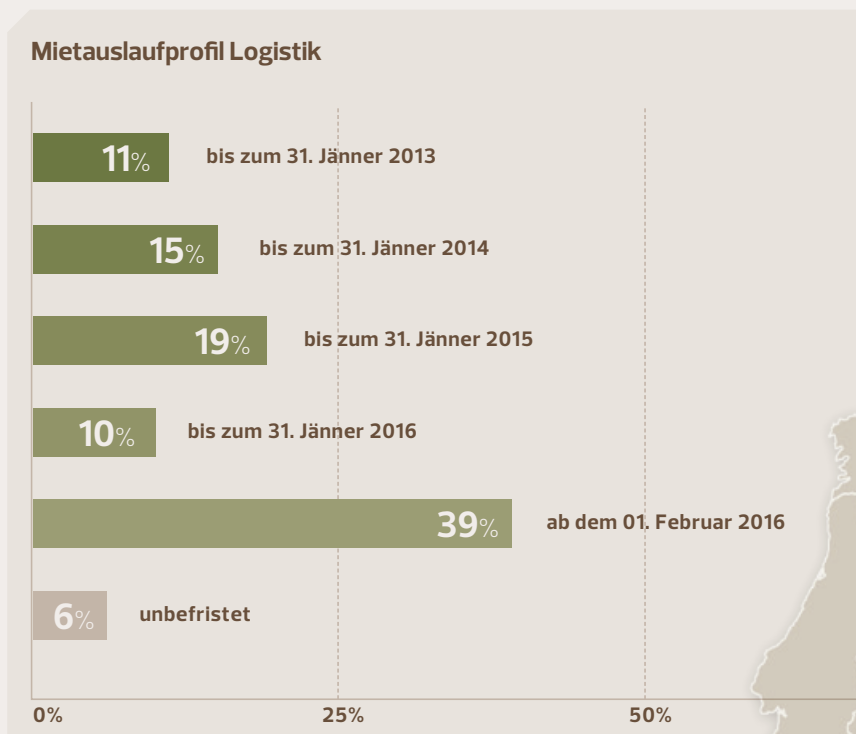
¹ Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

| Vermietungsgrad in % | Mieteinnahmen Q3 2011/12 in MEUR* | Brutto-Rendite in % | Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR | Finanzierungskosten in % | LTV in % |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|---|--------------------------|--------------|
| 95,8% | 42,3 | 9,6% | 578,7 | 4,6% | 32,6% |
| 93,2% | 8,5 | 7,6% | 224,5 | 3,8% | 50,4% |
| 89,1% | 5,1 | 9,8% | 37,9 | 3,4% | 18,1% |
| 93,3% | 55,9 | 9,2% | 841,1 | 4,3% | 34,6% |

LOGISTIK

Der Buchwert der 69 Logistikbestandsimmobilien beträgt EUR 810,8 Mio. und somit 9,2% des Bestandsimmobilienportfolios. Innerhalb der Kernmärkte erzielt das Unternehmen mit 13,3% die höchste Rendite in Russland. Die Auslastung des Logistikportfolios beträgt zum Stichtag 86,0%.

Innerhalb des gesamten Logistikbestandsportfolios liegt der am Buchwert gemessene Schwerpunkt mit 47,8% auf Deutschland. Die übrigen Kernmärkte der IMMOFINANZ Group repräsentieren jeweils unter 9% des Portfolios. Wesentliche Logistikportfolios in den Nicht-Kernländern befinden sich in den Niederlanden (EUR 111,8 Mio.) und in der Schweiz (EUR 97,5 Mio.).



Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen:

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m² | Vermietete Fläche in m² |
|-------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| Logistics West | 55 | 612,5 | 75,5% | 1.191.708 | 1.084.452 |
| Logistics East | 14 | 198,3 | 24,5% | 332.380 | 226.260 |
| IMMOFINANZ Group | 69 | 810,8 | 100,0% | 1.524.087 | 1.310.712 |

* Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)



Der Logistiksektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

| IMMOFINANZ Group | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 69 |
| Buchwert in MEUR | 810,8 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 17,7 |
| Vermietungsgrad | 86,0% |
| Brutto-Rendite | 8,7% |

Deutschland

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 30 |
| Buchwert in MEUR | 387,3 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 8,7 |
| Vermietungsgrad | 92,9% |
| Brutto-Rendite | 8,9% |

Polen

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 3 |
| Buchwert in MEUR | 36,5 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 0,7 |
| Vermietungsgrad | 90,4% |
| Brutto-Rendite | 7,6% |

Russland

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Immobilien | 1 |
| Buchwert in MEUR | 32,0 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 1,1 |
| Vermietungsgrad | 100,0% |
| Brutto-Rendite | 13,3% |

Slowakei

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 1 |
| Buchwert in MEUR | 14,1 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 0,2 |
| Vermietungsgrad | 62,0% |
| Brutto-Rendite | 6,1% |

Tschechien

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 1 |
| Buchwert in MEUR | 24,3 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 0,3 |
| Vermietungsgrad | 43,0% |
| Brutto-Rendite | 4,5% |

Ungarn

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 5 |
| Buchwert in MEUR | 68,0 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 1,3 |
| Vermietungsgrad | 78,1% |
| Brutto-Rendite | 7,7% |

Rumänien

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 3 |
| Buchwert in MEUR | 23,4 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 0,2 |
| Vermietungsgrad | 36,3% |
| Brutto-Rendite | 3,7% |

Nicht-Kernländer

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 25 |
| Buchwert in MEUR | 225,2 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 5,3 |
| Vermietungsgrad | 83,2% |
| Brutto-Rendite | 9,4% |

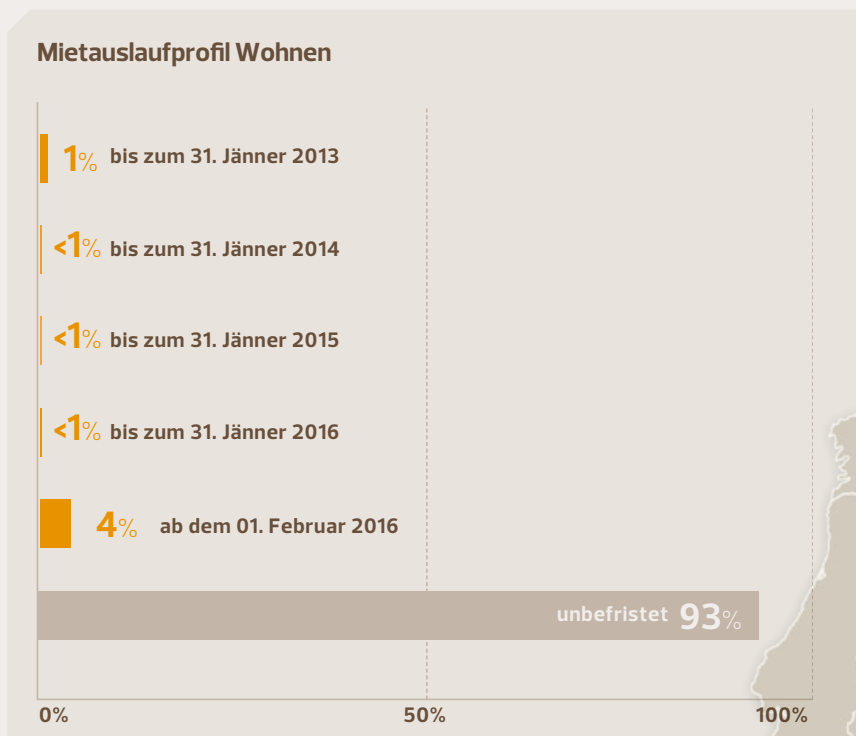
¹ Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

| Vermietungsgrad in % | Mieteinnahmen Q3 2011/12 in MEUR* | Brutto-Rendite in % | Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR | Finanzierungskosten in % | LTV in % |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|---|--------------------------|--------------|
| 91,0% | 13,9 | 9,1% | 348,9 | 2,9% | 57,0% |
| 68,1% | 3,8 | 7,6% | 120,7 | 3,9% | 60,9% |
| 86,0% | 17,7 | 8,7% | 469,6 | 3,1% | 57,9% |

WOHNEN

Der Buchwert der 1.259 Wohnbestandsimmobilien beträgt EUR 2.644,7 Mio. und somit 30,2% des Bestandsimmobilienportfolios. Die Mieteinnahmen im 3. Quartal des laufenden Geschäftsjahres betrugen EUR 33,7 Mio. und generierten eine Rendite von 5,1%. Der Auslastungsgrad ist mit 95,3% konstant hoch und stabil.

Regional gesehen liegt der Schwerpunkt der Wohnimmobilien in Österreich, gefolgt von Deutschland, wohingegen am deutschen Wohnungsmarkt mit 8,1% eine höhere Rendite erwirtschaftet wird als mit 4,7% in Österreich. Wegen der Beschränkungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind die BUWOG-Objekte in Österreich deutlich weniger rentabel, allerdings sind dank der Förderungen in Österreich auch die Finanzierungskosten sehr gering.



Auf Basis der Geschäftsfelder stellen sich die wesentlichen Kennzahlen wie folgt dar:

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m² | Vermietete Fläche in m² |
|-------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| Residential West | 1.259 | 2.644,7 | 100,0% | 2.653.668 | 2.530.202 |
| IMMOFINANZ Group | 1.259 | 2.644,7 | 100,0% | 2.653.668 | 2.530.202 |

* Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)



Der Wohnsektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

| IMMOFINANZ Group | |
|-----------------------------------|---------|
| Immobilien | 1.259 |
| Buchwert in MEUR | 2.644,7 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 33,7 |
| Vermietungsgrad | 95,3% |
| Brutto-Rendite | 5,1% |

Deutschland

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 24 |
| Buchwert in MEUR | 122,9 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 2,5 |
| Vermietungsgrad | 98,3% |
| Brutto-Rendite | 8,1% |

Österreich

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Immobilien | 1.232 |
| Buchwert in MEUR | 2.425,3 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 28,7 |
| Vermietungsgrad | 95,4% |
| Brutto-Rendite | 4,7% |

| Nicht-Kernländer | |
|-----------------------------------|-------|
| Immobilien | 3 |
| Buchwert in MEUR | 96,5 |
| Mieteinn. Q3 in MEUR ¹ | 2,5 |
| Vermietungsgrad | 88,3% |
| Brutto-Rendite | 10,5% |

¹ Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

| Vermietungsgrad in % | Mieteinnahmen Q3 2011/12 in MEUR* | Brutto-Rendite in % | Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR | Finanzierungskosten in % | LTV in % |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|---|--------------------------|--------------|
| 95,3% | 33,7 | 5,1% | 1.494,0 | 2,1% | 56,5% |
| 95,3% | 33,7 | 5,1% | 1.494,0 | 2,1% | 56,5% |

HOTELS

Der Buchwert des Geschäftsfelds Hotel beträgt EUR 192,6 Mio. bzw. 2,2% des Bestandsimmobilienportfolios. Die drei Immobilien – zwei Hotels in Wien, Österreich, und ein Hotel in St. Moritz, Schweiz – umfassen eine vermietbare Fläche von insgesamt 58.721 m², die Auslastung liegt bei 91,9%. Gemessen am Buchwert ist das *Hotel Kempinski* in St. Moritz das bedeutendste Objekt in dieser Kategorie.

Kurz- bis mittelfristig sollen alle bestehenden Hotels im Bestandsimmobilienportfolio verkauft werden, da sie außerhalb des strategischen Fokus der IMMOFINANZ Group liegen.

Die wesentlichen Kennzahlen der Hotels stellen sich wie folgt dar:

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m ² | Vermietete Fläche in m ² | Vermietungsgrad in % | Mieteinnahmen Q3 2011/12 in MEUR* | Brutto-Rendite in % | Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR | Finanzierungskosten in % | LTV in % |
|-------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|---|--------------------------|--------------|
| Hotels | 3 | 192,6 | 100,0% | 58.721 | 53.989 | 91,9% | 3,4 | 7,0% | 93,5 | 1,8% | 48,5% |
| IMMOFINANZ Group | 3 | 192,6 | 100,0% | 58.721 | 53.989 | 91,9% | 3,4 | 7,0% | 93,5 | 1,8% | 48,5% |

* Mieterlöse im Q3 2011/12 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

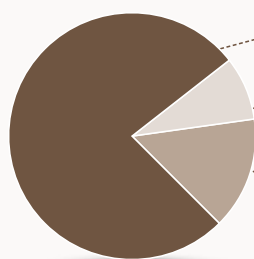
ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Entwicklungsprojekte sind ausschließlich jene Immobilienprojekte der IMMOFINANZ Group, die sich zurzeit in Bau befinden bzw. bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen. In der Bilanz wird für diese Projekte eine Unterteilung in die Bilanzposten **In Bau befindliches Immobilienvermögen** und **Immobilienvorräte** vorgenommen.

Auf in Bau befindliche Entwicklungsprojekte entfällt ein Buchwert in Höhe von EUR 333,0 Mio. bzw. 77,1% aller Entwicklungsprojekte. Diese Immobilien sollen nach Fertigstellung vermietet und als Bestandsimmobilien gehalten werden. Ein Anteil von 8,3% entfällt auf in Bau befindliche Eigentumswohnungen bzw. 14,6% auf bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen.

| Entwicklungsprojekte | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Offene Baukosten in MEUR | Geplante vermietbare Fläche in m ² | Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR |
|-------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------|---|--|
| Österreich | 12 | 150,5 | 34,8% | 56,6 | 78.214 | 222,6 |
| Deutschland | 2 | 49,5 | 11,5% | 109,3 | 37.553 | 162,9 |
| Tschechien | 5 | 38,1 | 8,8% | 52,8 | 37.644 | 111,8 |
| Polen | 3 | 23,3 | 5,4% | 127,7 | 57.902 | 197,4 |
| Rumänien | 10 | 42,6 | 9,9% | – | 53.787 | 42,6 |
| Russland | 1 | 114,8 | 26,6% | 106,0 | 55.000 | 257,4 |
| Nicht-Kernländer | 3 | 13,4 | 3,1% | 12,5 | 26.950 | 27,4 |
| IMMOFINANZ Group | 36 | 432,2 | 100,0% | 464,9 | 347.049 | 1.022,1 |

IMMOFINANZ Group
Entwicklungsprojekte
Buchwert: 432,2 MEUR



In Bau befindliche Entwicklungsprojekte: 77,1% Buchwert: 333,0 MEUR

In Bau befindliche Eigentumswohnungen: 8,3% Buchwert: 36,0 MEUR

Bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen: 14,6% Buchwert: 63,1 MEUR

Der Schwerpunkt der Immobilienentwicklung liegt derzeit auf den Kernmärkten Österreich, Russland, Polen und Deutschland. Bei den Entwicklungsprojekten in Nicht-Kernländern handelt es sich um fertiggestellte Eigentumswohnungen bzw. um ein in Bau befindliches Wohnprojekt in Houston, USA. Insgesamt sind in den Entwicklungsprojekten 17 bereits fertiggestellte Wohnprojekte mit einem Buchwert von EUR 63,1 Mio. enthalten.

Gemessen an dem anteiligen voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung verzeichnen Russland mit EUR 257,4 Mio., Österreich mit EUR 222,6 Mio. und Polen mit EUR 197,4 Mio. die höchsten Werte im Projektentwicklungsbereich.

| Entwicklungsprojekte | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Offene Baukosten in MEUR | Geplante vermietbare Fläche in m ² | Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR |
|-----------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------|---|--|
| Intern. High-Class Office | 4 | 47,4 | 11,0% | 126,4 | 56.514 | 200,0 |
| Secondary Office AT/DE | 1 | 52,8 | 12,2% | 4,5 | 15.994 | 57,4 |
| Quality Shopping Center | 3 | 153,1 | 35,4% | 212,3 | 100.634 | 442,2 |
| STOP.SHOP./Retail Warehouse | 2 | 3,4 | 0,8% | 11,2 | 14.697 | 17,9 |
| Residential West | 12 | 111,8 | 25,9% | 104,6 | 89.563 | 233,9 |
| Residential East | 13 | 51,0 | 11,8% | – | 60.908 | 51,7 |
| Hotels | 1 | 12,7 | 2,9% | 5,8 | 8.740 | 19,0 |
| IMMOFINANZ Group | 36 | 432,2 | 100,0% | 464,9 | 347.049 | 1.022,1 |

Die, gemessen am Verkehrswert nach Fertigstellung, bedeutendsten Immobilienentwicklungsprojekte stellen sich wie folgt dar:

| Projekt | Land | Hauptnutzungsart | Geplante vermietbare/ veräußerbare Fläche in m ² |
|-------------------------------|-------------|------------------|---|
| Gerling Quartier | Deutschland | Büro | 75.105 |
| GoodZone | Russland | Einzelhandel | 55.000 |
| Diverse BUWOG-Projekte | Österreich | Wohnen | 29.158 |
| Galeria Zamek | Polen | Einzelhandel | 29.297** |
| San Antigua | USA | Wohnen | 22.823 |
| Nimbus | Polen | Büro | 19.579 |
| Heller Park | Österreich | Übrige | 18.322 |
| CSOB Na Příkopě | Tschechien | Büro | 16.043 |
| Prinz-Eugen-Straße | Österreich | Büro | 15.994 |
| Erweiterung STOP.SHOP. Třebíč | Tschechien | Einzelhandel | 12.740 |
| Hotel Leonardo | Österreich | Übrige | 8.740 |
| CSOB Jungmannova | Tschechien | Büro | 8.095 |
| CSOB Jindřišská | Tschechien | Büro | 6.830 |

* Diese Zahlen beziehen sich auf 100% des Projekts und berücksichtigen nicht die Beteiligung der IMMOFINANZ Group am jeweiligen Projekt.

** Grundstücksfläche

PIPELINEPROJEKTE

Bei den Pipelineprojekten handelt es sich um Grundstücksreserven oder um temporär eingestellte Projekte. Um den richtigen Zeitpunkt für die (Re-)Aktivierung dieser Projekte zu erkennen, werden diese permanent evaluiert. Entscheidungsparameter sind die Verfügbarkeit von Baugenehmigungen, der Baufortschritt, die rechtliche Situation, die Höhe des von der IMMOFINANZ Group bereits investierten Eigenkapitals, die Höhe des bis zur Fertigstellung erforderlichen Kapitals, die Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen, die Vorvermietung, die erwartete Rendite, die durch Alternativprojekte erzielbaren Renditen, die Erwartungen hinsichtlich der Wiederveräußerbarkeit, projektspezifische Faktoren und nicht zuletzt das makroökonomische Umfeld.

| Pipelineprojekte | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % |
|-------------------------|-----------------------|------------------|---------------|
| Österreich | 62 | 92,8 | 15,3% |
| Deutschland | 2 | 3,2 | 0,5% |
| Tschechien | 1 | 4,8 | 0,8% |
| Ungarn | 5 | 44,3 | 7,3% |
| Polen | 8 | 20,7 | 3,4% |
| Rumänien | 60 | 323,8 | 53,5% |
| Slowakei | 5 | 23,3 | 3,8% |
| Nicht-Kernländer | 27 | 92,4 | 15,3% |
| IMMOFINANZ Group | 170 | 605,3 | 100,0% |

Die im Moment temporär eingestellten Projekte und Grundstücksreserven der IMMOFINANZ Group repräsentieren per 31. Jänner 2012 einen Buchwert in Höhe von EUR 605,3 Mio. Im Bereich der Projektpipeline ist gemessen am Buchwert Rumänien mit EUR 323,8 Mio der wichtigste Kernmarkt, gefolgt von Österreich mit EUR 92,8 Mio. und Ungarn mit EUR 44,3 Mio.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die unter **Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen** klassifizierten Immobilien sind Objekte, für die zum 31. Jänner 2012 konkrete Verkaufspläne existierten und die nach dem Bilanzstichtag veräußert wurden. Im Portfoliobericht sind diese Objekte mit EUR 25,4 Mio. in den Bestandsimmobilien bzw. in den Pipelineprojekten enthalten.

Finanzierungen

Wie schon im Geschäftsjahr 2010/11 setzte die IMMOFINANZ Group auch im Berichtszeitraum sämtliche fälligen Refinanzierungen bzw. erforderlichen Prolongationen sowohl für Bestandsimmobilien als auch im Developmentbereich plangemäß um. Das abgeschlossene Quartal stand ganz im Zeichen der Refinanzierung des *Silesia City Centers*: In einem „Club Deal“ stellten Helaba und pbb Deutsche Pfandbriefbank eine Kreditlinie in Höhe von EUR 210 Mio. zur Refinanzierung und Weiterentwicklung des Quality Shopping Centers in Kattowitz, Polen, bereit. Zu den weiteren Highlights zählen die erfolgreich abgeschlossenen langfristigen Refinanzierungen des niederländischen *City Box*-Logistikportfolios, des Büroobjekts *Equator* in Warschau in Polen und einiger STOP.SHOP-Objekte in Tschechien und der Slowakei. In Anbetracht des volatilen Marktumfelds, das primär auf die Staatsschuldenkrise in der Eurozone zurückzuführen ist, sind diese Abschlüsse ein Beweis dafür, dass gute Projekte von eigenkapitalstarken Unternehmen wie der IMMOFINANZ Group problemlos finanziert werden. Die Belastungen der Kreditmärkte durch die vorgezogenen erhöhten Eigenkapitalerfordernisse in Verbindung mit den Basel-III- bzw. Solvency-II-Richtlinien und die damit zusammenhängenden erhöhten Liquiditätskosten konnten durch eine Liquiditätsoffensive der Europäischen Zentralbank (EZB) entschärft werden: Im Dezember 2011 hatten über 500 Institute rund EUR 489,0 Mrd. bei der EZB abgerufen, welche unbegrenzt liquide Mittel für drei Jahre zu nur 1% Zinsen zur Verfügung stellte. Der Nettoeffekt war mit rund EUR 200,0 Mrd. jedoch geringer, da viele Banken kurzfristige EZB-Kredite durch das dreijährige Geschäft ersetzten. Mit der Liquiditäts-offensive wollte die EZB eine Kreditklemme im Euroraum verhindern. Im Februar folgte ein weiterer EZB-Tender mit EUR 529,5 Mrd. wieder mit 1% für drei Jahre, der von gut 800 Banken in Anspruch genommen wurde. Gleichzeitig erreichten die Übernachteinlagen bei der Notenbank mit EUR 777,0 Mrd. ein neues Rekordhoch. Da diese Einlagen nur mit 0,25% verzinst werden, nehmen einige Banken in Europa also einen Zinsverlust in Kauf, statt die Mittel an andere Banken zur verleihen. Zwar ist die Risikoprämie am Geldmarkt (Aufschlag für Kredite unter Banken) infolge der EZB-Geldschwemmen deutlich gesunken, sie ist aber weiterhin gut dreimal so hoch wie in krisenfreien Zeiten. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist die IMMOFINANZ Group nach wie vor in der Lage, Finanzierungen für ihr Bestandsportfolio, ihre Akquisitionen und ihre Entwicklungsprojekte zu angemessenen Konditionen abzuschließen. Das Unternehmen profitiert von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 110 Banken bzw. Finanzinstituten im In- und Ausland. Durch eine breite Streuung der Finanzierungen ist die IMMOFINANZ Group von einzelnen Instituten unabhängig und verfügt gleichzeitig über einen breiten Zugang zu verschiedensten Finanzierungsquellen.

Zu den wesentlichen Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group zählen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften. Diese setzen sich zum 31. Jänner 2012 wie folgt zusammen:

| Gewichteter Durchschnittzinssatz der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten | Restschuld in TEUR per 31. Jänner 2012 | Gewichteter Durchschnittzinssatz | Fix verzinst in % | Variabel verzinst in % | Zinssatz fix in % | Zinssatz variabel in % |
|---|--|----------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Wandelanleihen in EUR | 735.819,96 | 4,07% | 100,00% | – | 4,07% | – |
| Bankverbindlichkeiten in EUR | 3.659.769,20 | 3,18% | 13,23% | 86,77% | 3,94% | 3,06% |
| Bankverbindlichkeiten in CHF | 157.221,24 | 1,45% | 2,35% | 97,65% | 2,25% | 1,40% |
| Bankverbindlichkeiten in USD | 218.258,37 | 6,06% | 0,37% | 99,63% | 3,96% | 6,07% |
| Bankverbindlichkeiten in RON | 179,97 | 8,02% | – | 100,00% | – | 8,02% |
| CPI linked Bond ILS | 36.137,28 | 7,90% | 100,00% | – | 7,90% | – |
| Gebietskörperschaften EUR | 545.738,90 | 1,16% | 100,00% | – | 1,16% | – |
| Summe | 5.353.124,92 | 3,19% | 33,75% | 66,25% | 3,23% | 3,17% |

Die IMMOFINANZ Group hat am 09. November 2011 die Wohnbaugruppe Adama zu 100% übernommen. Die Adama Holding Public Ltd. hat im Jahr 2007 eine Anleihe in Israelischen Schekel emittiert, die unter der ISIN IL0011003048 an der Börse in Tel Aviv, Israel, notiert. Das Emissionsvolumen im Jahr 2007 betrug ILS 255,0 Mio., davon sind per 31. Jänner 2012 ILS 153,0 Mio. aushaftend. Der Kupon beträgt 7,90% p.a. fix plus einer Indexierung, die an den Israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt und halbjährlich zur Zahlung fällig ist. Die Anleihe wird bis zum Laufzeitende am 28. November 2014 jährlich in linearen Teilbeträgen getilgt.

In Summe beläuft sich die Restschuld der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group per 31. Jänner 2012 auf TEUR 5.353.124,92 und umfasst drei aushaftende Wandelanleihen (siehe unten), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften. Per 31. Jänner 2012 sind 92,3% der wichtigsten Finanzierungen in Euro denominated, weitere 4,1% in US-Dollar, 2,9% in Schweizer Franken, 0,7% in Israelischen Schekel bzw. beläuft sich der Anteil von Rumänischen Lei auf unter 0,01%. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz sämtlicher wesentlicher Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,19%.



WANDELANLEIHEN

Da die Inhaber der Wandelanleihen 2014 (WA 2014) und 2017 (WA 2017) die Möglichkeit hatten bzw. haben, diese bereits 2012 fällig zu stellen, hat die IMMOFINANZ AG zur Refinanzierung dieser Wandelanleihen am 03. März 2011 eine weitere Wandelanleihe (WA 2018) mit einem Nominale in Höhe von EUR 515.122.331,0 emittiert. Der Erlös der WA 2018 wurde überwiegend für den Rückkauf von WA 2014 und WA 2017 verwendet.

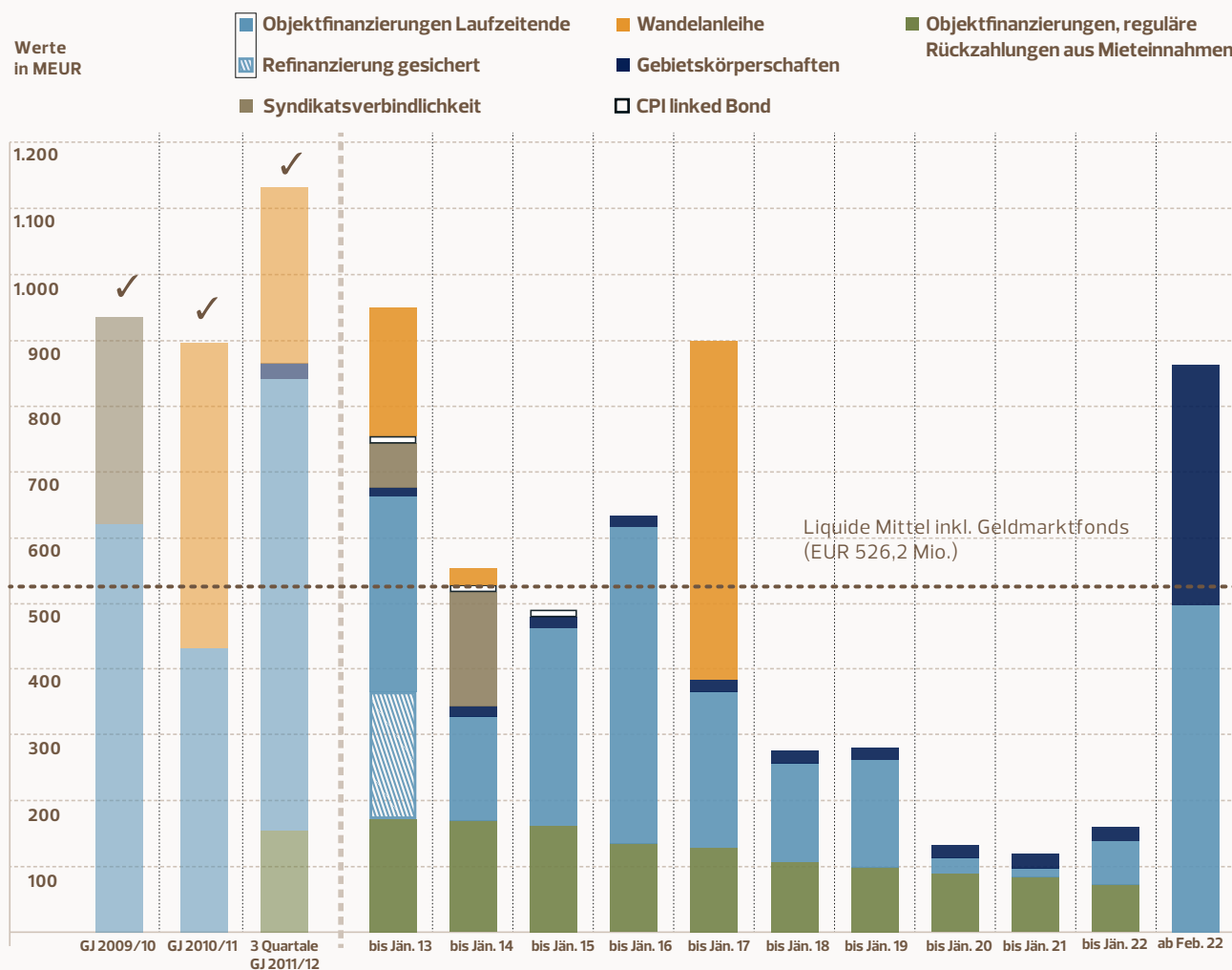
Die Wandelanleihen stellen sich zum 31. Jänner 2012 wie folgt dar:

| | ISIN | Fälligkeit | Verwässerter Wandlungspreis in EUR/Aktie | Verzinsung in % | Nominale per 31. Jän. 2012 in TEUR |
|-------------------------|--------------|--------------------|--|--------------------|--|
| Wandelanleihe 2007–2017 | XS0332046043 | 19. November 2012* | 8,93 | 3,75%** | 195.000,0 |
| Wandelanleihe 2007–2014 | XS0283649977 | 20. Jänner 2014 | 14,16 | 2,75% | 25.700,0 |
| Wandelanleihe 2011–2018 | XS0592528870 | 08. März 2016* | 3,94 | 4,25% | 515.120,0 |
| Gesamt | | | | | 735.820,0 |

* Put Option für Wandelanleiheninhaber

** Yield to maturity (Kupon 1,25%)

Fälligkeitsstruktur der wichtigsten Finanzverbindlichkeiten ab 31. Jänner 2012



Im Berichtszeitraum hatten die Inhaber der WA 2014 die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung. Diese Frist endete mit 09. Jänner 2012. In Summe wurden EUR 77,6 Mio. der WA 2014 zur Rückzahlung gekündigt. Der zur Rückzahlung gekündigte Betrag zuzüglich Zinsen wurde per 19. Jänner 2012 aus den vorhandenen liquiden Mitteln getilgt. Das aushaftende Nominale von EUR 25,7 Mio. ist per Laufzeitende am 20. Jänner 2014 fällig.

Der nicht getauschte Anteil der Wandelanleihe 2011 in Höhe von EUR 4,9 Mio. wurde am 22. Dezember 2011 inkl. Zinsen aus den liquiden Mitteln der Gesellschaft getilgt.

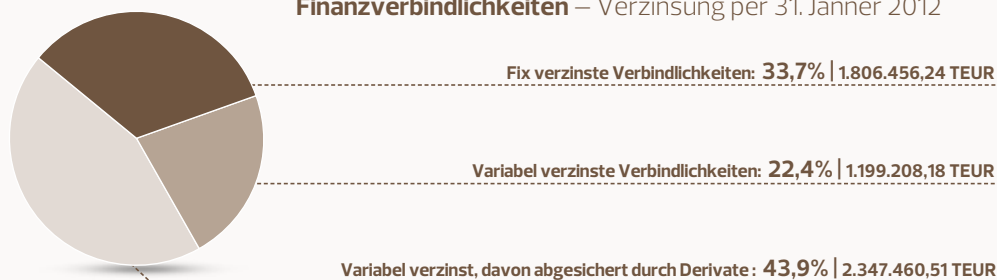
DERIVATE

Zum Stichtag 31. Jänner 2012 hält die IMMOFINANZ Group Derivate zur Zinssicherung bzw. Zinsdeckung mit einem Referenzbetrag in Höhe von TEUR 2.347.460,51. In Summe sind 77,6% der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert.

| Derivat | Variables Element | Marktwert inkl. angelaufener Zinsen per 31. Jänner 2012 in TEUR | Referenzbeträge in TEUR | Durchschnittlich abgesicherter Zinssatz in % |
|-------------------------|-------------------|--|----------------------------|---|
| CAP | 3-M-EURIBOR | -193,19 | 242.115,54 | 4,52% |
| COLLAR | 3-M-EURIBOR | -1.873,88 | 223.649,41 | 3,00% |
| COLLAR | 6-M-EURIBOR | -1.370,49 | 240.000,00 | 2,75% |
| SWAP | 1-M-EURIBOR | -246,04 | 43.057,50 | 1,33% |
| SWAP | 3-M-EURIBOR | -57.422,97 | 1.256.560,19 | 2,91% |
| SWAP | 6-M-EURIBOR | -12.594,08 | 251.949,94 | 2,87% |
| SWAP | 1-M-LIBOR USD | -651,63 | 45.330,77 | 0,95% |
| SWAP | 3-M-LIBOR CHF/USD | -2.485,80 | 44.797,16 | 1,65% |
| IMMOFINANZ Group | | -76.838,09 | 2.347.460,51 | |

Bei CAPS werden Zinsobergrenzen definiert: Steigt der Basiszinssatz (z.B. 3-M-EURIBOR) über diese Obergrenze, erhält die IMMOFINANZ Group Ausgleichszahlungen von ihrem Vertragspartner. Ein prämieneutraler Zinscollar ist die Kombination aus einem CAP und einem Floor (vertraglich vereinbarte Zinsober- bzw. Zinsuntergrenze). Bei diesem Derivat wird eine Mindest- bzw. Maximalverzinsung (Korridor) prämieneutral vereinbart. Somit entstehen keine fixen Prämienzahlungen oder zusätzlichen Kosten durch das Derivat und gleichzeitig sind die Zinsen abgesichert. Bei SWAPS werden variable gegen fixierte Zinszahlungen getauscht, sodass variabel verzinsten Verbindlichkeiten, die mit einem SWAP abgesichert sind, wirtschaftlich als fix verzinst anzusehen sind. Inklusive der Aufwendungen für Derivate beträgt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten 3,63%. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Finanzierungen inklusive der Aufwendungen für Derivate beträgt 3,19%.

Im Berichtszeitraum wurden Derivate mit einem Referenzwert von EUR 413,7 Mio. zur Zinsabsicherung abgeschlossen bzw. ausgelaufene Absicherungen durch diese ersetzt. Es werden laufend Gespräche mit den finanzierenden Banken geführt, um das aktuell attraktive Zinsniveau für weitere Absicherungen zu nutzen.

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 31. Jänner 2012

Geschäftsverlauf

Die IMMOFINANZ Group setzt auch im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2011/12 den positiven Trend der letzten Quartale fort. Wie bereits im Bericht zum 1. Halbjahr 2011/12 angekündigt, sind vor allem die Mieterlöse stark angestiegen: Im 3. Quartal 2011/12 betrugen sie EUR 153,6 Mio., das entspricht gegenüber dem Vorquartal einer Steigerung um 8,5%. Das Konzernergebnis hat sich im 3. Quartal 2011/12 im Vergleich zum Vorquartal hingegen um mehr als 90% auf EUR 4,3 Mio. reduziert. Das ist auf negative unbare Effekte aus Wechselkursen und der Bewertung von Derivaten zurückzuführen. Bereinigt um diese unbaren Währungseffekte beträgt das Konzernergebnis im 3. Quartal 2011/12 EUR 54,0 Mio., inklusive eines unbaren Wechselkurseffekts in Höhe von EUR -5,4 Mio. aus der Übergangskonsolidierung aus dem Ankauf der restlichen 69,2% am rumänischen Wohnbauentwickler Adama.

Durch die weitere Optimierung des Portfolios, Kostensenkungen im operativen Bereich und die verstärkte Konzentration auf Cashflow-Generierung erwarten wir für das restliche Geschäftsjahr weiterhin eine Fortsetzung der stabilen Entwicklung des operativen Ergebnisses auf dem hohen Niveau der ersten drei Quartale 2011/12.

ERTRÄGE AUS ASSET MANAGEMENT

In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2011/12 wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 437,3 Mio. erwirtschaftet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 423,1 Mio.) ist das ein Plus von 3,4%. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf den Bereich Einzelhandel zurückzuführen: Im Vergleich zum Vorjahr wurden in diesem Bereich um 15,0% bzw. EUR 20,5 Mio. höhere Mieterlöse erzielt. Einen wesentlichen Beitrag dazu hat vor allem das starke Weihnachtsgeschäft in unseren russischen Einkaufszentren geleistet, aber auch die Eröffnungen des *Maritimo Shopping Centers* und der Erweiterung des *Silesia City Centers* im Oktober 2011. In der Assetklasse Wohnen sind die Mieterlöse gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 4,2% gestiegen, während sie im Segment Büro (-8,2%) und Logistik (-2,2%) rückläufig waren. Der Rückgang im Bereich Büro ist auf Immobilienverkäufe zurückzuführen. Seit dem 30. April 2011 wurden in Österreich fünf und in Deutschland eine Büroimmobilie verkauft.

Die Umsatzerlöse verzeichneten in den ersten drei Quartalen ein Plus von 3,3% und liegen aktuell bei EUR 577,1 Mio. Die Erträge aus dem Asset Management sind aufgrund der höheren Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr um 5,7% auf EUR 352,6 Mio. gestiegen (Vergleichswert: EUR 333,5 Mio.). Die Immobilienaufwendungen beinhalten in erster Linie Optimierungsmaßnahmen, d.h. Instandhaltungs- und Sanierungsaktivitäten, und betragen EUR 109,6 Mio. Ziel dieser Verbesserungsmaßnahmen ist eine Steigerung der Auslastungsgrade und der Mieterlöse bzw. eine Erhöhung zukünftiger Veräußerungserlöse.

ERTRÄGE AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Aus den im Berichtszeitraum durchgeführten Immobilienverkäufen wurden Erträge in Höhe von EUR 39,4 Mio. erwirtschaftet, im Vergleich zum Vorjahr (EUR 23,1 Mio.) entspricht das einem Anstieg von 70,2%. Bei den verkauften Immobilien handelt es sich überwiegend um Immobilien in Österreich und Deutschland. In den ersten drei Quartalen des laufenden Geschäftsjahres wurden unter anderem die 30%-Logistikbeteiligung an *MyPlace SelfStorage*, die 50%ige Joint-Venture-Beteiligung am

Entwicklungsprojekt *Andreasquartier* in Düsseldorf, die 50%ige Joint-Venture-Beteiligung am Bürokomplex *Office Campus Gasometer* in Wien und mehrere Wohnimmobilien der BUWOG veräußert. Gemäß den Vorschriften nach IFRS ist der mit dem Verkauf der im ersten Wiener Gemeindebezirk gelegenen Bankgasse verbundene Aufwertungsgewinn bereits im Ergebnis zum 3. Quartal 2011/12 enthalten, obwohl das Closing des Verkaufs erst nach dem Bilanzstichtag erfolgte. Die genannten Verkäufe sind Ergebnis der konsequenten Umsetzung der Unternehmensstrategie, Minderheitsbeteiligungen oder Joint-Venture-Anteile zu verkaufen oder daraus Mehrheitsbeteiligungen zu entwickeln und Immobilien am Höhepunkt des Zyklus zu veräußern.

ERTRÄGE AUS IMMOBILIENENTWICKLUNG

Durch den Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von aktiv verfolgten Entwicklungsprojekten erzielte die IMMOFINANZ Group im Berichtszeitraum Erträge in Höhe von EUR 49,0 Mio. vor Währungseffekten. Im Vergleich zum Vorjahr (EUR 21,0 Mio.) haben die Ergebnisse aus dieser für das Unternehmen immer bedeutenderen Ertragsquelle damit deutlich (133,4%) zugenommen. Den größten Beitrag zu diesem hervorragenden Ergebnis leisteten die Erweiterung des Shopping Centers *Silesia City Center* in Polen und das *Maritimo Shopping Center* in Rumänien. Negative Einflüsse sind auf Kostenerhöhungen und die damit verbundenen Bewertungseffekte beim Projekt *GoodZone* in Russland zurückzuführen.

VERWALTUNGSaufWENDUNGEN

Die Verwaltungsaufwendungen (Gemeinkosten und Personalaufwendungen) haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR 122,7 Mio. auf EUR 101,0 Mio. reduziert. Das entspricht einer Reduktion von EUR 21,7 Mio. bzw. 17,7%, die in erster Linie auf die verringerten Verwaltungs- und Beratungsaufwendungen zurückzuführen ist. Der Anstieg im 3. Quartal des laufenden Geschäftsjahres (EUR 41,2 Mio.) im Vergleich zum Vorquartal (EUR 29,2 Mio.) ist im Wesentlichen auf Einmalkosten in Höhe von rund EUR 10,0 Mio. aus der Übernahme der Adama zurückzuführen.

OPERATIVES ERGEBNIS, EBIT, EBT, KONZERNERGEBNIS

Als Folge der kontinuierlichen Verbesserung aller operativen Kennzahlen liegt das operative Ergebnis im Vergleich mit EUR 372,0 Mio. deutlich über dem Vorjahreszeitraum (EUR 310,3 Mio.). Aufgrund des positiven Bewertungsergebnisses (inklusive Währungseffekte) in Höhe von EUR 352,9 Mio. (Vorjahr: EUR 57,6 Mio.) erzielte die IMMOFINANZ Group ein EBIT von EUR 690,9 Mio. (Vorjahr: EUR 343,3 Mio.). Diese Steigerung ist – neben den operativen Verbesserungen – vor allem auf ein höheres Bewertungsergebnis der Immobilien (EUR +130,5 Mio.) und höhere Währungseffekte (EUR +164,8 Mio.) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen.

Das Finanzergebnis ist mit EUR -377,7 Mio. deutlich negativ (Vorjahr EUR -91,9 Mio.). Auch hier sind unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -166,2 Mio. als Gegenposten zu den positiven, währungsbedingten Bewertungseffekten bei den Immobilien und ein deutlich schlechteres sonstiges Finanzergebnis enthalten. Das sonstige Finanzergebnis reflektiert im Wesentlichen unbare Bewertungseffekte von Derivaten, die zur Zinsabsicherung gehalten werden, in Höhe von EUR -66,1 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahrszeitraum von EUR 251,4 Mio. auf EUR 313,2 Mio. Insgesamt wurde in den ersten drei Quartalen 2011/12 ein Konzernergebnis von EUR 269,4 Mio. erzielt. Ohne den Einfluss von unbaren Wechselkurseffekten hätte das Konzernergebnis EUR 252,6 Mio. betragen (Vorjahrszeitraum EUR 249,4 Mio.).

CASHFLOW UND DIVIDENDENAUSCHÜTTUNG, AUSBLICK

Der Cashflow aus dem Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahrszeitraum geringfügig um 4,5% auf EUR 289,4 Mio. Der für die Dividendenausschüttung näherungsweise relevante Cashflow wurde um EUR 13,3 Mio. auf EUR 222,2 Mio.* gesteigert. Er setzt sich aus dem Cashflow aus dem Ergebnis abzüglich der gezahlten Zinsen und dem Geldabfluss aus Derivatивgeschäften zuzüglich der erhaltenen Zinsen und des Ertrags aus dem Verkauf von Immobilien zusammen. Für das laufende Geschäftsjahr ist eine Dividendenausschüttung von EUR 0,15/Aktie bzw. EUR 155,4 Mio. geplant. Die dafür erforderliche Summe erwirtschaftete die IMMOFINANZ Group bereits zu 143,0% in den ersten drei Quartalen des laufenden Geschäftsjahres 2011/12. Da bei dieser Cashflow-Berechnung keine Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Immobilien, sondern nur die daraus erzielten Erträge enthalten sind, wäre die geplante Dividendenausschüttung zu 100% aus dem reinen Cashflow der operativen Geschäftsentwicklung möglich, immer unter der Voraussetzung, dass im letzten Quartal des laufenden Geschäftsjahres keine gegenläufigen Entwicklungen eintreten. Trotz der Volatilität der Finanz- und Kapitalmärkte gehen wir weiter von einer stabilen Entwicklung in den Märkten der IMMOFINANZ Group für den Rest des Geschäftsjahres aus.

NAV JE AKTIE UND ERGEBNIS JE AKTIE

Der verwässerte Net Asset Value (NAV) je Aktie wurde trotz einer Dividendenausschüttung von EUR 0,10 je Aktie im Oktober 2011 gegenüber dem 30. April 2011 von EUR 5,36 auf EUR 5,53 gesteigert. Diese Steigerung basiert auf dem guten Ergebnis der ersten drei Quartale des laufenden Geschäftsjahres. Die IMMOFINANZ-Aktie notiert auf Basis des Aktienkurses vom 16. März 2012 (EUR 2,85) mit einem Abschlag von 48,4% zum verwässerten NAV je Aktie. Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt für die ersten drei Quartale des laufenden Geschäftsjahres 2011/12 EUR 0,26. Dies entspricht auf Basis eines Aktienkurses von EUR 2,85 einem annualisierten KGV (Kurs-Gewinn-Verhältnis) von 8,3.

* Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 289,4 Mio.) minus gezahlte Zinsen (EUR -113,3 Mio.) plus erhaltene Zinsen (EUR 11,2 Mio.) minus Geldabfluss aus Derivatивgeschäften (EUR -12,9 Mio.) plus Erträge aus Immobilienverkäufen (EUR 39,4 Mio.) plus Erträge aus dem Verkauf von Immobilienvorräten abzüglich Herstellungskosten (EUR 8,4 Mio.)

Konzernzwischenabschluss

Golden Babylon Rostokino
Moskau, Russland





Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| Werte in TEUR | 01. Nov. 2011– 31. Jänner 2012 | 01. Mai 2011– 31. Jänner 2012 | 01. Nov. 2010– 31. Jänner 2011 | 01. Mai 2010– 31. Jänner 2011 |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Büro | 36.248,2 | 106.805,1 | 37.570,6 | 116.364,0 |
| Logistik | 18.792,8 | 55.421,6 | 19.410,8 | 56.650,6 |
| Einzelhandel | 58.605,1 | 156.979,8 | 48.619,1 | 136.514,2 |
| Wohnen | 32.717,2 | 97.149,5 | 31.787,4 | 93.258,8 |
| Sonstige Mieterträge | 7.242,8 | 20.968,0 | 8.658,7 | 20.311,1 |
| Mieterlöse | 153.606,1 | 437.324,0 | 146.046,6 | 423.098,7 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 43.339,8 | 119.189,4 | 43.051,6 | 119.707,5 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 5.477,7 | 20.573,2 | 5.227,8 | 15.779,9 |
| Umsatzerlöse | 202.423,6 | 577.086,6 | 194.326,0 | 558.586,1 |
| Immobilienaufwendungen | -38.127,4 | -109.557,3 | -42.783,8 | -109.272,0 |
| Betriebskostenaufwendungen | -41.002,9 | -114.937,7 | -42.230,9 | -115.797,4 |
| Erträge aus Asset Management | 123.293,3 | 352.591,6 | 109.311,3 | 333.516,7 |
| Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten | 58.374,8 | 161.841,8 | 32.388,4 | 99.373,1 |
| Buchwertabgang | -58.748,8 | -164.311,6 | -34.115,6 | -102.138,4 |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung | 17.855,6 | 16.232,7 | 1.180,7 | 1.804,5 |
| Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | -88,6 | 25.623,9 | 11.987,3 | 24.426,1 |
| Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten | 17.393,0 | 39.386,8 | 11.440,8 | 23.465,3 |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -318,9 |
| Erträge aus Immobilienverkäufen | 17.393,0 | 39.386,8 | 11.440,8 | 23.146,4 |
| Verkauf von Immobilienvorräten | 16.543,7 | 54.264,9 | 19.703,2 | 56.017,1 |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte | -13.078,5 | -45.862,0 | -15.291,9 | -45.386,0 |
| Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | 3.153,3 | 40.626,0 | 21.091,0 | 10.372,2 |
| Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten | 6.618,5 | 49.028,9 | 25.502,3 | 21.003,3 |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | -11.498,5 | 3.922,7 | -4.492,3 | 1.398,0 |
| Erträge aus der Immobilienentwicklung | -4.880,0 | 52.951,6 | 21.010,0 | 22.401,3 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 7.081,8 | 28.036,1 | 36.743,4 | 53.908,5 |
| Operative Erträge | 142.888,1 | 472.966,1 | 178.505,5 | 432.972,9 |
| Gemeinkosten | -27.218,0 | -60.898,9 | -31.587,0 | -97.779,8 |
| Personalaufwendungen | -13.983,7 | -40.100,8 | -12.904,5 | -24.871,6 |
| Operatives Ergebnis | 101.686,4 | 371.966,4 | 134.014,0 | 310.321,5 |
| Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen | 39.650,0 | 160.834,4 | -16.118,6 | 30.369,8 |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen | -59.455,9 | 192.047,7 | -63.025,2 | 27.276,6 |
| Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen | -2.962,9 | -17.643,1 | 21.964,5 | -2.926,2 |
| Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung | -7.348,6 | -16.327,0 | -1.195,8 | -21.748,4 |
| Sonstiges Bewertungsergebnis | -30.117,4 | 318.912,0 | -58.375,1 | 32.971,8 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 71.569,0 | 690.878,4 | 75.638,9 | 343.293,3 |
| Finanzierungsaufwand | -58.600,6 | -183.496,0 | -65.978,1 | -179.020,3 |
| Finanzierungsertrag | 15.068,9 | 46.437,9 | 25.224,6 | 74.540,8 |
| Wechselkursveränderungen | 26.763,1 | -166.174,4 | 37.549,9 | -48.427,8 |
| Sonstiges Finanzergebnis | -36.437,0 | -66.105,2 | 57.856,0 | 60.934,6 |
| Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen | -8.766,8 | -8.370,4 | 2.720,0 | 76,2 |
| Finanzergebnis | -61.972,4 | -377.708,1 | 57.372,4 | -91.896,5 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | 9.596,6 | 313.170,3 | 133.011,3 | 251.396,8 |
| Ertragsteueraufwendungen | 848,0 | -8.069,7 | -2.507,5 | -13.715,9 |
| Steuerabgrenzungen | -6.114,8 | -35.668,5 | -9.444,2 | -8.336,1 |
| Konzernergebnis | 4.329,8 | 269.432,1 | 121.059,6 | 229.344,8 |
| Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft | 6.316,5 | 271.357,5 | 123.041,0 | 231.904,5 |
| Anteil der Minderheiten | -1.986,7 | -1.925,4 | -1.981,4 | -2.559,7 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | -0,01 | 0,27 | 0,12 | 0,23 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | 0,01 | 0,26 | 0,12 | 0,23 |

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

| Werte in TEUR | 01. Mai 2011– 31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010– 31. Jänner 2011 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Konzernergebnis | 269.432,1 | 229.344,8 |
| Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile | | |
| Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen | 1.326,7 | 2.676,8 |
| Realisierung unrealisierter Verluste | 0,0 | -13.580,7 |
| Realisierung erfolgsneutraler Steuerabgrenzungen | 0,0 | 3.498,4 |
| Währungsänderungen | -44.374,1 | -5.199,3 |
| Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von assoziierten Unternehmen | -2.408,6 | 0,0 |
| Summe erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile | -45.456,0 | -12.604,8 |
| Gesamtkonzernergebnis | 223.976,1 | 216.740,0 |
| Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft | 225.399,8 | 219.606,4 |
| Anteil der Minderheiten | -1.423,7 | -2.866,4 |

Konzernbilanz zum 31. Jänner 2012

| Werte in TEUR | 31. Jänner 2012 | 30. April 2011 |
|---|---------------------|---------------------|
| Immobilienvermögen | 9.179.680,5 | 8.742.084,4 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 332.999,3 | 299.646,5 |
| Sonstige Sachanlagen | 21.033,5 | 23.873,6 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 216.527,5 | 208.110,2 |
| Anteile an assoziierten Unternehmen | 84.029,8 | 105.750,4 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 687.453,4 | 784.669,1 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 233.233,5 | 247.242,1 |
| Latente Steueransprüche | 78.465,3 | 61.862,4 |
| Langfristiges Vermögen | 10.833.422,8 | 10.473.238,7 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 359.225,4 | 268.372,5 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 13.592,3 | 41.613,4 |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen | 25.448,4 | 304.585,7 |
| Immobilienvorräte | 270.054,5 | 142.482,6 |
| Liquide Mittel | 512.634,0 | 525.633,7 |
| Kurzfristiges Vermögen | 1.180.954,6 | 1.282.687,9 |
| Aktiva | 12.014.377,4 | 11.755.926,6 |
| Grundkapital | 1.184.026,4 | 1.085.289,4 |
| Kapitalrücklagen | 4.547.001,0 | 4.445.686,1 |
| Eigene Aktien | -302.615,3 | -302.615,3 |
| Kumuliertes übriges Eigenkapital | -38.871,4 | -11.309,2 |
| Erwirtschaftete Ergebnisse | 111.833,4 | -61.210,0 |
| | 5.501.374,1 | 5.155.841,0 |
| Minderheitenanteile | 23.775,1 | 14.270,3 |
| Eigenkapital | 5.525.149,2 | 5.170.111,3 |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen | 504.951,5 | 683.242,9 |
| Finanzverbindlichkeiten | 3.920.432,5 | 3.799.539,9 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 246.952,7 | 168.508,0 |
| Rückstellungen | 5.182,3 | 5.814,3 |
| Latente Steuerschulden | 505.910,0 | 471.301,1 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 5.183.429,0 | 5.128.406,2 |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen | 224.048,8 | 297.849,4 |
| Finanzverbindlichkeiten | 650.926,7 | 529.642,7 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 288.497,7 | 409.017,6 |
| Rückstellungen | 142.326,0 | 144.423,3 |
| Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten | 0,0 | 76.476,1 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 1.305.799,2 | 1.457.409,1 |
| Passiva | 12.014.377,4 | 11.755.926,6 |

Konzern-Cashflow-Statement

| Werte in TEUR | 01. Mai 2011– 31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010– 31. Jänner 2011 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Konzernergebnis vor Steuern | 313.170,3 | 251.396,8 |
| Neubewertung/Abschreibungen/Auflösung negativer Firmenwerte | -397.045,5 | -85.546,8 |
| Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen | 8.370,4 | -76,2 |
| Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen | 2.321,1 | -9.374,7 |
| Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten | 232.364,5 | 28.306,1 |
| Gezahlte Ertragsteuern | -19.087,2 | -12.045,7 |
| Zinsensaldo | 136.637,6 | 104.351,8 |
| Ergebnis aus der Anteilsveränderung | -3.318,6 | -1.684,2 |
| Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen | 16.035,1 | 27.828,9 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | 289.447,7 | 303.156,0 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 27.665,9 | 211.318,3 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -11.138,1 | -15.194,0 |
| Rückstellungen (ohne Steuer- und Drohverlustrückstellung) | -16.927,5 | -83.962,0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 15.348,4 | -52.251,8 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 304.396,4 | 363.066,5 |
| Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen | -138.661,5 | -47.056,5 |
| Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen | -156.657,9 | -66.836,0 |
| Erwerb von Objektgesellschaften abzüglich liquide Mittel | -68.311,0 | -17.339,7 |
| Erwerb von sonstigen Sachanlagen | -1.862,0 | -2.589,9 |
| Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen | -514,4 | -1.055,3 |
| Erwerb von Finanzanlagen | -11.463,7 | -40.058,8 |
| Erwerb/Veräußerung von kurzfristigen Vermögenswerten | 0,0 | 145,4 |
| Geldfluss aus Veräußerung von Objektgesellschaften abzüglich liquide Mittel | 84.272,8 | 8.053,8 |
| Geldfluss aus Veräußerung von langfristigem Vermögen | 112.949,6 | 107.070,4 |
| Geldfluss aus Veräußerung von Finanzanlagen | 142.014,7 | 97.869,1 |
| Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen | 11.243,0 | 10.020,0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -26.990,4 | 48.222,5 |
| Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen | 385.683,6 | 0,0 |
| Geldzufluss aus „Berliner Verträgen“ | 0,0 | 164.000,0 |
| Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen | -516.514,1 | -402.569,7 |
| Erwerb eigener Aktien | 0,0 | -86.079,2 |
| Geldabfluss aus Anteilsveränderungen | -1.222,9 | -4.068,9 |
| Geldabfluss aus Derivatgeschäften | -12.914,2 | -17.473,8 |
| Gezahlte Zinsen | -113.318,9 | -120.483,5 |
| Ausschüttung | -99.020,3 | 0,0 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -357.306,8 | -466.675,1 |
| Differenzen aus der Währungsumrechnung | 38.880,0 | 49.963,3 |
| Veränderung des Finanzmittelbestands | -41.020,8 | -5.422,8 |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 567.247,1 | 536.653,0 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 526.226,3 | 531.230,2 |
| Veränderung des Finanzmittelbestands | -41.020,8 | -5.422,8 |

Konzern-Eigenkapitalentwicklung

| Q3 2011/12 | Den Eigentümern des Mutterkonzerns zuzurechnen | | | Kumuliertes übriges Eigenkapital |
|---|--|-------------------------|----------------------|----------------------------------|
| | Grundkapital | Kapitalrücklagen | Eigene Aktien | Neubewertungs-rücklage |
| Werte in TEUR | | | | |
| Stand zum 30. April 2011 | 1.085.289,4 | 4.445.686,1 | -302.615,3 | 106.557,6 |
| Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen | | | | |
| Währungsänderungen | | | | |
| Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von assoziierten Unternehmen | | | | 227,7 |
| Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile | | | | 227,7 |
| Konzernergebnis zum 31. Jänner 2012 | | | | |
| Gesamtergebnis | | | | 227,7 |
| Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen | 98.737,0 | 101.314,9 | | |
| Ausschüttung | | | | |
| Strukturveränderungen | | | | |
| Änderung der Einbezugsmethode/ Zugang Konsolidierungskreis | | | | |
| Abgang Konsolidierungskreis | | | | |
| Stand zum 31. Jänner 2012 | 1.184.026,4 | 4.547.001,0 | -302.615,3 | 106.785,3 |
| Q3 2010/11 | | | | |
| Werte in TEUR | Grundkapital | Kapitalrücklagen | Eigene Aktien | Neubewertungs-rücklage |
| Stand zum 30. April 2010 (berichtet) | 1.084.088,5 | 4.416.756,7 | 0,0 | 107.089,7 |
| Anpassung gemäß IAS 8 | | | | |
| Stand zum 30. April 2010 (angepasst) | 1.084.088,5 | 4.416.756,7 | 0,0 | 107.089,7 |
| Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen | | | | |
| Realisierung unrealisierter Verluste | | | | |
| Realisierung erfolgsneutraler Steuerabgrenzungen | | | | |
| Währungsänderungen | | | | |
| Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile | | | | |
| Konzernergebnis zum 31. Jänner 2011 | | | | |
| Gesamtergebnis | | | | |
| Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen | 578,0 | 622,0 | | |
| Rückkauf eigene Aktien | | | -86.079,2 | |
| Strukturveränderungen | | | | |
| Änderung der Einbezugsmethode/ Zugang Konsolidierungskreis | | | -156.859,7 | |
| Abgang Konsolidierungskreis | | | | |
| Common Control Transactions | | | | |
| Stand zum 31. Jänner 2011 | 1.084.666,5 | 4.417.378,7 | -242.938,9 | 107.089,7 |

| AfS-Rücklage | Währungs- umrechnungsrücklage | Erwirtschaftete Ergebnisse | Summe | Minderheitenanteile | Summe Eigenkapital |
|-----------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 6.769,3 | -124.636,1 | -61.210,0 | 5.155.841,0 | 14.270,3 | 5.170.111,3 |
| 1.326,7 | | | 1.326,7 | | 1.326,7 |
| | -44.875,8 | | -44.875,8 | 501,7 | -44.374,1 |
| | -2.636,3 | | -2.408,6 | | -2.408,6 |
| 1.326,7 | -47.512,1 | | -45.957,7 | 501,7 | -45.456,0 |
| | | 271.357,5 | 271.357,5 | -1.925,4 | 269.432,1 |
| 1.326,7 | -47.512,1 | 271.357,5 | 225.399,8 | -1.423,7 | 223.976,1 |
| | | | 200.051,9 | | 200.051,9 |
| | | -99.020,3 | -99.020,3 | | -99.020,3 |
| | | 706,2 | 706,2 | -1.938,2 | -1.232,0 |
| | 18.056,1 | | 18.056,1 | 12.944,2 | 31.000,3 |
| | 339,4 | | 339,4 | -77,5 | 261,9 |
| 8.096,0 | -153.752,7 | 111.833,4 | 5.501.374,1 | 23.775,1 | 5.525.149,2 |
| AfS-Rücklage | Währungs- umrechnungsrücklage | Erwirtschaftete Ergebnisse | Summe | Minderheitenanteile | Summe Eigenkapital |
| 11.435,2 | -127.149,8 | -660.266,5 | 4.831.953,8 | 40.918,9 | 4.872.872,7 |
| | | 284.560,6 | 284.560,6 | | 284.560,6 |
| 11.435,2 | -127.149,8 | -375.705,9 | 5.116.514,4 | 40.918,9 | 5.157.433,3 |
| 2.676,8 | | | 2.676,8 | | 2.676,8 |
| -13.580,7 | | | -13.580,7 | | -13.580,7 |
| 3.498,4 | | | 3.498,4 | | 3.498,4 |
| | -4.892,6 | | -4.892,6 | -306,7 | -5.199,3 |
| -7.405,5 | -4.892,6 | | -12.298,1 | -306,7 | -12.604,8 |
| | | 231.904,5 | 231.904,5 | -2.559,7 | 229.344,8 |
| -7.405,5 | -4.892,6 | 231.904,5 | 219.606,4 | -2.866,4 | 216.740,0 |
| | | | 1.200,0 | | 1.200,0 |
| | | | -86.079,2 | | -86.079,2 |
| | | -3.798,0 | -3.798,0 | -4.068,9 | -7.866,9 |
| | -37,0 | | -156.896,7 | -1.913,6 | -158.810,3 |
| | 46,3 | 7,0 | 53,3 | | 53,3 |
| | | | | -500,4 | -500,4 |
| 4.029,7 | -132.033,1 | -147.592,4 | 5.090.600,2 | 31.569,6 | 5.122.169,8 |

Segmente

| Werte in TEUR | Österreich | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2011/12 | 2010/11 |
| Büro | 29.633,7 | 33.360,0 |
| Logistik | 2.092,6 | 2.312,4 |
| Einzelhandel | 27.785,3 | 28.028,3 |
| Wohnen | 79.022,4 | 77.309,9 |
| Sonstige Mieterträge | 9.951,2 | 10.430,7 |
| Mieterlöse | 148.485,2 | 151.441,3 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 43.745,4 | 44.966,4 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 10.533,4 | 6.862,7 |
| Umsatzerlöse | 202.764,0 | 203.270,4 |
| Immobilienaufwendungen | -58.318,0 | -61.197,8 |
| Betriebskostenaufwendungen | -40.216,4 | -41.311,8 |
| Erträge aus Asset Management | 104.229,6 | 100.760,8 |
| Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten | 144.890,8 | 95.208,8 |
| Buchwertabgang | -147.216,6 | -97.886,2 |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung | 487,5 | -3,4 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 24.681,5 | 18.178,1 |
| Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten | 22.843,2 | 15.497,3 |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 0,0 | 0,0 |
| Erträge aus Immobilienverkäufen | 22.843,2 | 15.497,3 |
| Verkauf von Immobilienvorräten | 50.441,6 | 45.405,6 |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte | -42.948,3 | -38.484,8 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | -4.466,7 | 11.956,6 |
| Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten | 3.026,6 | 18.877,4 |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | 0,0 | 0,0 |
| Erträge aus der Immobilienentwicklung | 3.026,6 | 18.877,4 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 14.840,5 | 49.139,6 |
| Operative Erträge | 144.939,9 | 184.275,1 |
| Gemeinkosten | -21.325,4 | -25.975,3 |
| Personalaufwendungen | -13.115,3 | -11.876,5 |
| Operatives Ergebnis | 110.499,2 | 146.423,3 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen | 40.799,9 | 28.888,4 |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen | 0,0 | 0,0 |
| Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen | 11.638,8 | 17.883,4 |
| Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung | 0,0 | 0,0 |
| Sonstiges Bewertungsergebnis | 52.438,7 | 46.771,8 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 162.937,9 | 193.195,1 |
| Finanzergebnis | | |
| Steueraufwand | | |
| Konzernergebnis | | |
| Immobilienvermögen | 3.721.445,0 | 3.858.001,9 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 123.072,7 | 60.045,1 |
| Firmenwerte | 279,3 | 1.875,0 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 25.448,4 | 4.302,8 |
| Immobilienvorräte | 80.048,5 | 73.085,5 |
| Segmentvermögen | 3.950.293,9 | 3.997.310,3 |
| Segmentinvestitionen | 52.265,3 | 51.595,6 |

| Deutschland | | Polen | | Tschechien | | Slowakei | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 2011/12 | 2010/11 | 2011/12 | 2010/11 | 2011/12 | 2010/11 | 2011/12 | 2010/11 |
| 2.383,8 | 2.372,5 | 19.226,7 | 18.348,6 | 20.467,6 | 20.668,5 | 4.173,0 | 4.676,2 |
| 25.773,4 | 26.963,3 | 1.803,3 | 1.952,2 | 872,9 | 874,1 | 664,2 | 377,8 |
| 960,4 | 3.162,9 | 15.964,3 | 15.131,8 | 8.122,8 | 8.307,3 | 9.290,6 | 8.297,9 |
| 7.404,0 | 6.872,0 | 0,0 | 0,0 | 4,1 | 16,6 | 0,0 | 0,0 |
| 1.121,6 | 1.050,5 | 1.656,3 | 1.460,9 | 1.946,4 | 2.033,4 | 346,7 | 351,0 |
| 37.643,2 | 40.421,2 | 38.650,6 | 36.893,5 | 31.413,8 | 31.899,9 | 14.474,5 | 13.702,9 |
| 8.117,9 | 8.363,8 | 13.806,0 | 13.808,6 | 10.062,6 | 9.962,0 | 7.237,5 | 7.140,6 |
| 774,4 | 297,0 | 1.761,3 | 1.567,9 | 548,4 | 517,1 | 1.711,6 | 1.551,8 |
| 46.535,5 | 49.082,0 | 54.217,9 | 52.270,0 | 42.024,8 | 42.379,0 | 23.423,6 | 22.395,3 |
| -8.310,8 | -9.215,4 | -4.877,4 | -2.274,9 | -4.059,1 | -3.898,3 | -1.434,6 | -950,5 |
| -8.215,1 | -8.436,5 | -13.486,0 | -13.019,3 | -10.068,3 | -9.979,4 | -7.237,5 | -7.140,8 |
| 30.009,6 | 31.430,1 | 35.854,5 | 36.975,8 | 27.897,4 | 28.501,3 | 14.751,5 | 14.304,0 |
| 16.341,1 | 0,0 | 21,1 | 0,0 | 7,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| -16.350,0 | 0,0 | -22,7 | 0,0 | -7,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 14.033,7 | 0,0 | 1.012,7 | -261,5 | -185,0 | 34,9 | 0,0 | 0,0 |
| 856,4 | 5.929,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 318,9 | 0,0 | 0,0 |
| 14.881,2 | 5.929,1 | 1.011,1 | -261,5 | -185,0 | 353,8 | 0,0 | 0,0 |
| 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -318,9 | 0,0 | 0,0 |
| 14.881,2 | 5.929,1 | 1.011,1 | -261,5 | -185,0 | 34,9 | 0,0 | 0,0 |
| 0,0 | 0,0 | 62,7 | 6.409,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 0,0 | 0,0 | -65,1 | -4.228,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| -2.129,6 | -1.745,1 | 44.697,5 | 3.311,6 | 2.724,8 | -824,8 | 0,0 | 0,0 |
| -2.129,6 | -1.745,1 | 44.695,1 | 5.492,2 | 2.724,8 | -824,8 | 0,0 | 0,0 |
| 0,0 | 0,0 | 2.293,2 | 32,2 | 1.584,5 | -1.364,7 | 0,0 | 0,0 |
| -2.129,6 | -1.745,1 | 46.988,3 | 5.524,4 | 4.309,3 | -2.189,5 | 0,0 | 0,0 |
| 1.531,4 | 2.546,2 | 1.089,9 | 441,5 | 1.203,9 | 112,7 | 203,0 | 243,5 |
| 44.292,6 | 38.160,3 | 84.943,8 | 42.680,2 | 33.225,6 | 26.459,4 | 14.954,5 | 14.547,5 |
| -2.747,4 | -6.200,7 | -1.894,5 | -6.104,7 | -980,4 | -2.257,4 | -1.178,6 | -3.079,9 |
| -798,3 | -678,1 | -521,3 | -133,6 | 0,0 | -0,4 | -0,1 | -0,4 |
| 40.746,9 | 31.281,5 | 82.528,0 | 36.441,9 | 32.245,2 | 24.201,6 | 13.775,8 | 11.467,2 |
| 6.433,1 | 15.750,6 | 26.006,6 | 3.939,8 | -5.372,5 | -5.107,6 | 36,7 | -638,3 |
| 0,0 | 0,0 | 61.319,1 | 2.681,8 | 31.445,6 | -33.360,4 | 0,0 | 0,0 |
| 1.948,5 | -1.918,5 | -7.786,5 | 180,7 | 269,3 | 1.119,3 | -1.428,6 | -284,6 |
| 0,0 | 0,0 | -5.667,2 | 0,0 | -7.713,6 | -2.395,1 | 570,6 | 0,0 |
| 8.381,6 | 13.832,1 | 73.872,0 | 6.802,3 | 18.628,8 | -39.743,8 | -821,3 | -922,9 |
| 49.128,5 | 45.113,6 | 156.400,0 | 43.244,2 | 50.874,0 | -15.542,2 | 12.954,5 | 10.544,3 |
| 592.909,2 | 667.113,0 | 919.315,0 | 652.984,0 | 629.637,0 | 633.894,4 | 304.700,0 | 281.400,0 |
| 28.721,6 | 26.226,0 | 22.300,0 | 11.700,0 | 38.075,0 | 25.800,0 | 0,0 | 0,0 |
| 508,4 | 508,4 | 14.060,9 | 10.042,7 | 48.227,7 | 50.529,6 | 1.010,3 | 911,5 |
| 0,0 | 54.000,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 20.798,4 | 24.174,0 | 11.418,6 | 17.962,5 | 0,0 | 0,0 | 12.785,0 | 13.441,8 |
| 642.937,6 | 772.021,4 | 967.094,5 | 692.689,2 | 715.939,7 | 710.224,0 | 318.495,3 | 295.753,3 |
| 6.231,8 | 10.981,2 | 167.420,8 | 5.997,9 | 5.295,2 | 3.091,7 | 858,2 | 2.736,7 |

Segmente

| | Ungarn | |
|--|------------------|------------------|
| Werte in TEUR | 2011/12 | 2010/11 |
| Büro | 10.675,7 | 13.317,0 |
| Logistik | 3.123,6 | 2.860,8 |
| Einzelhandel | 9.669,2 | 9.855,2 |
| Wohnen | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige Mieterträge | 768,6 | 908,6 |
| Mieterlöse | 24.237,1 | 26.941,6 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 9.072,9 | 9.915,7 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 485,6 | 336,8 |
| Umsatzerlöse | 33.795,6 | 37.194,1 |
| Immobilienaufwendungen | -3.790,1 | -4.075,9 |
| Betriebskostenaufwendungen | -9.078,5 | -9.914,8 |
| Erträge aus Asset Management | 20.927,0 | 23.203,4 |
| Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten | 170,2 | 0,0 |
| Buchwertabgang | -170,2 | 0,0 |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung | 1,6 | 0,0 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 14,8 | 0,0 |
| Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten | 16,4 | 0,0 |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 0,0 | 0,0 |
| Erträge aus Immobilienverkäufen | 16,4 | 0,0 |
| Verkauf von Immobilienvorräten | 0,0 | 10,1 |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte | 0,0 | -75,8 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | 0,0 | 0,0 |
| Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten | 0,0 | -65,7 |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | 0,0 | 0,0 |
| Erträge aus der Immobilienentwicklung | 0,0 | -65,7 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1.273,4 | 3.022,1 |
| Operative Erträge | 22.216,8 | 26.159,8 |
| Gemeinkosten | -706,2 | -5.332,5 |
| Personalaufwendungen | -67,5 | -79,3 |
| Operatives Ergebnis | 21.443,1 | 20.748,0 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen | -1.906,9 | -6.928,6 |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen | 78.002,4 | 14.361,9 |
| Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen | 333,8 | -236,5 |
| Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung | -382,7 | -1.655,3 |
| Sonstiges Bewertungsergebnis | 76.046,6 | 5.541,5 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 97.489,7 | 26.289,5 |
| Finanzergebnis | | |
| Steueraufwand | | |
| Konzernergebnis | | |
| Immobilienvermögen | 556.199,2 | 561.606,6 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 0,0 | 0,0 |
| Firmenwerte | 7.209,2 | 11.914,6 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 0,0 | 0,0 |
| Immobilienvorräte | 0,0 | 4.253,9 |
| Segmentvermögen | 563.408,4 | 577.775,1 |
| Segmentinvestitionen | 1.309,7 | 1.948,4 |

| Rumänien | | Russland | | Sonstige Nicht-Kernländer | | Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente | |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------------|------------------|---|--------------------|
| 2011/12 | 2010/11 | 2011/12 | 2010/11 | 2011/12 | 2010/11 | 2011/12 | 2010/11 |
| 18.208,1 | 21.602,7 | 0,0 | 0,0 | 2.036,5 | 2.018,5 | 106.805,1 | 116.364,0 |
| 2.206,3 | 2.671,4 | 2.984,6 | 3.096,7 | 15.900,7 | 15.541,9 | 55.421,6 | 56.650,6 |
| 12.628,5 | 9.938,3 | 71.300,8 | 52.420,1 | 1.257,9 | 1.372,4 | 156.979,8 | 136.514,2 |
| 39,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10.679,3 | 9.060,3 | 97.149,5 | 93.258,8 |
| 1.014,6 | 423,9 | 161,0 | 160,9 | 4.001,6 | 3.491,2 | 20.968,0 | 20.311,1 |
| 34.097,2 | 34.636,3 | 74.446,4 | 55.677,7 | 33.876,0 | 31.484,3 | 437.324,0 | 423.098,7 |
| 12.617,4 | 12.830,9 | 12.375,7 | 11.144,8 | 2.154,0 | 1.574,7 | 119.189,4 | 119.707,5 |
| 2.856,3 | 1.949,0 | 1.611,0 | 1.773,0 | 291,2 | 924,6 | 20.573,2 | 15.779,9 |
| 49.570,9 | 49.416,2 | 88.433,1 | 68.595,5 | 36.321,2 | 33.983,6 | 577.086,6 | 558.586,1 |
| -10.726,5 | -9.750,3 | -8.530,8 | -9.046,8 | -9.510,0 | -8.862,1 | -109.557,3 | -109.272,0 |
| -13.381,5 | -12.830,8 | -11.114,1 | -11.144,9 | -2.140,3 | -2.019,1 | -114.937,7 | -115.797,4 |
| 25.462,9 | 26.835,1 | 68.788,2 | 48.403,8 | 24.670,9 | 23.102,4 | 352.591,6 | 333.516,7 |
| 0,0 | 0,0 | 146,2 | 594,2 | 265,4 | 3.570,1 | 161.841,8 | 99.373,1 |
| 0,0 | 0,0 | -146,2 | -594,2 | -398,9 | -3.658,0 | -164.311,6 | -102.138,4 |
| 0,0 | -869,7 | 0,0 | 0,0 | 882,2 | 0,0 | 16.232,7 | -1.099,7 |
| 0,0 | 0,0 | 52,1 | 0,0 | 19,1 | 0,0 | 25.623,9 | 24.426,1 |
| 0,0 | -869,7 | 52,1 | 0,0 | 767,8 | -87,9 | 39.386,8 | 20.561,1 |
| 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -318,9 |
| 0,0 | -869,7 | 52,1 | 0,0 | 767,8 | -87,9 | 39.386,8 | 20.242,2 |
| 1.749,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2.011,0 | 4.192,4 | 54.264,9 | 56.017,1 |
| -1.276,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -1.571,7 | -2.597,0 | -45.862,0 | -45.386,0 |
| 21.172,8 | -2.659,7 | -21.576,9 | 333,6 | 204,1 | 0,0 | 40.626,0 | 10.372,2 |
| 21.645,5 | -2.659,7 | -21.576,9 | 333,6 | 643,4 | 1.595,4 | 49.028,9 | 21.003,3 |
| 1.175,5 | 149,2 | -729,2 | 2.581,3 | -401,3 | 0,0 | 3.922,7 | 1.398,0 |
| 22.821,0 | -2.510,5 | -22.306,1 | 2.914,9 | 242,1 | 1.595,4 | 52.951,6 | 22.401,3 |
| 1.202,6 | 9.501,9 | 1.317,9 | 336,7 | 2.757,0 | 1.678,7 | 25.419,6 | 67.022,9 |
| 49.486,5 | 32.956,8 | 47.852,1 | 51.655,4 | 28.437,8 | 26.288,6 | 470.349,6 | 443.183,1 |
| -6.785,2 | -7.755,0 | -4.366,3 | -10.677,1 | -4.712,3 | -5.428,9 | -44.696,3 | -72.811,5 |
| -262,0 | -200,3 | -273,8 | -212,4 | -3.105,2 | -2.448,6 | -18.143,5 | -15.629,6 |
| 42.439,3 | 25.001,5 | 43.212,0 | 40.765,9 | 20.620,3 | 18.411,1 | 407.509,8 | 354.742,0 |
| -35.440,3 | -38.964,5 | 120.441,5 | 31.988,1 | 9.836,3 | 1.441,9 | 160.834,4 | 30.369,8 |
| 51.054,5 | 24.798,0 | -6.417,7 | 36.533,4 | -23.356,2 | -17.738,1 | 192.047,7 | 27.276,6 |
| 524,1 | -11.164,7 | -13.246,5 | -245,7 | -5.420,4 | -8.259,6 | -13.167,5 | -2.926,2 |
| -3.034,9 | -17.698,0 | -99,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -16.327,0 | -21.748,4 |
| 13.103,4 | -43.029,2 | 100.678,1 | 68.275,8 | -18.940,3 | -24.555,8 | 323.387,6 | 32.971,8 |
| 55.542,7 | -18.027,7 | 143.890,1 | 109.041,7 | 1.680,0 | -6.144,7 | 730.897,4 | 387.713,8 |
| 921.347,3 | 809.790,0 | 932.500,0 | 760.700,0 | 601.627,8 | 574.806,8 | 9.179.680,5 | 8.800.296,7 |
| 0,0 | 9.700,0 | 114.800,0 | 44.473,8 | 6.030,0 | 0,0 | 332.999,3 | 177.944,9 |
| 25.676,0 | 30.475,9 | 95.702,8 | 91.511,6 | 19.287,9 | 18.855,0 | 211.962,5 | 216.624,3 |
| 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 25.448,4 | 58.302,8 |
| 107.994,8 | 69.534,5 | 0,0 | 0,0 | 37.009,2 | 15.848,6 | 270.054,5 | 218.300,8 |
| 1.055.018,1 | 919.500,4 | 1.143.002,8 | 896.685,4 | 663.954,9 | 609.510,4 | 10.020.145,2 | 9.471.469,5 |
| 86.506,7 | 32.029,4 | 50.124,0 | 1.969,3 | 6.020,6 | 3.542,3 | 376.032,3 | 113.892,5 |

Segmente

| Werte in TEUR | Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente | |
|--|--|--------------------|
| | 2011/12 | 2010/11 |
| Büro | 106.805,1 | 116.364,0 |
| Logistik | 55.421,6 | 56.650,6 |
| Einzelhandel | 156.979,8 | 136.514,2 |
| Wohnen | 97.149,5 | 93.258,8 |
| Sonstige Mieterträge | 20.968,0 | 20.311,1 |
| Mieterlöse | 437.324,0 | 423.098,7 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 119.189,4 | 119.707,5 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 20.573,2 | 15.779,9 |
| Umsatzerlöse | 577.086,6 | 558.586,1 |
| Immobilienaufwendungen | -109.557,3 | -109.272,0 |
| Betriebskostenaufwendungen | -114.937,7 | -115.797,4 |
| Erträge aus Asset Management | 352.591,6 | 333.516,7 |
| Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten | 161.841,8 | 99.373,1 |
| Buchwertabgang | -164.311,6 | -102.138,4 |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung | 16.232,7 | -1.099,7 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 25.623,9 | 24.426,1 |
| Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten | 39.386,8 | 20.561,1 |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 0,0 | -318,9 |
| Erträge aus Immobilienverkäufen | 39.386,8 | 20.242,2 |
| Verkauf von Immobilienvorräten | 54.264,9 | 56.017,1 |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte | -45.862,0 | -45.386,0 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | 40.626,0 | 10.372,2 |
| Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten | 49.028,9 | 21.003,3 |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen | 3.922,7 | 1.398,0 |
| Erträge aus der Immobilienentwicklung | 52.951,6 | 22.401,3 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 25.419,6 | 67.022,9 |
| Operative Erträge | 470.349,6 | 443.183,1 |
| Gemeinkosten | -44.696,3 | -72.811,5 |
| Personalaufwendungen | -18.143,5 | -15.629,6 |
| Operatives Ergebnis | 407.509,8 | 354.742,0 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen | 160.834,4 | 30.369,8 |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen | 192.047,7 | 27.276,6 |
| Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen | -13.167,5 | -2.926,2 |
| Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung | -16.327,0 | -21.748,4 |
| Sonstiges Bewertungsergebnis | 323.387,6 | 32.971,8 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 730.897,4 | 387.713,8 |
| Finanzergebnis | | |
| Steueraufwand | | |
| Konzernergebnis | | |
| Immobilienvermögen | 9.179.680,5 | 8.800.296,7 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 332.999,3 | 177.944,9 |
| Firmenwerte | 211.962,5 | 216.624,3 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 25.448,4 | 58.302,8 |
| Immobilienvorräte | 270.054,5 | 218.300,8 |
| Segmentvermögen | 10.020.145,2 | 9.471.469,5 |
| Segmentinvestitionen | 376.032,3 | 113.892,5 |

| Überleitung auf den Konzernabschluss | | IMMOFINANZ Group | |
|--------------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| 2011/12 | 2010/11 | 2011/12 | 2010/11 |
| 0,0 | 0,0 | 106.805,1 | 116.364,0 |
| 0,0 | 0,0 | 55.421,6 | 56.650,6 |
| 0,0 | 0,0 | 156.979,8 | 136.514,2 |
| 0,0 | 0,0 | 97.149,5 | 93.258,8 |
| 0,0 | 0,0 | 20.968,0 | 20.311,1 |
| 0,0 | 0,0 | 437.324,0 | 423.098,7 |
| 0,0 | 0,0 | 119.189,4 | 119.707,5 |
| 0,0 | 0,0 | 20.573,2 | 15.779,9 |
| 0,0 | 0,0 | 577.086,6 | 558.586,1 |
| 0,0 | 0,0 | -109.557,3 | -109.272,0 |
| 0,0 | 0,0 | -114.937,7 | -115.797,4 |
| 0,0 | 0,0 | 352.591,6 | 333.516,7 |
| 0,0 | 0,0 | 161.841,8 | 99.373,1 |
| 0,0 | 0,0 | -164.311,6 | -102.138,4 |
| 0,0 | 2.904,2 | 16.232,7 | 1.804,5 |
| 0,0 | 0,0 | 25.623,9 | 24.426,1 |
| 0,0 | 2.904,2 | 39.386,8 | 23.465,3 |
| 0,0 | 0,0 | 0,0 | -318,9 |
| 0,0 | 2.904,2 | 39.386,8 | 23.146,4 |
| 0,0 | 0,0 | 54.264,9 | 56.017,1 |
| 0,0 | 0,0 | -45.862,0 | -45.386,0 |
| 0,0 | 0,0 | 40.626,0 | 10.372,2 |
| 0,0 | 0,0 | 49.028,9 | 21.003,3 |
| 0,0 | 0,0 | 3.922,7 | 1.398,0 |
| 0,0 | 0,0 | 52.951,6 | 22.401,3 |
| 2.616,5 | -13.114,4 | 28.036,1 | 53.908,5 |
| 2.616,5 | -10.210,2 | 472.966,1 | 432.972,9 |
| -16.202,6 | -24.968,3 | -60.898,9 | -97.779,8 |
| -21.957,3 | -9.242,0 | -40.100,8 | -24.871,6 |
| -35.543,4 | -44.420,5 | 371.966,4 | 310.321,5 |
| 0,0 | 0,0 | 160.834,4 | 30.369,8 |
| 0,0 | 0,0 | 192.047,7 | 27.276,6 |
| -4.475,6 | 0,0 | -17.643,1 | -2.926,2 |
| 0,0 | 0,0 | -16.327,0 | -21.748,4 |
| -4.475,6 | 0,0 | 318.912,0 | 32.971,8 |
| -40.019,0 | -44.420,5 | 690.878,4 | 343.293,3 |
| | | -377.708,1 | -91.896,5 |
| | | -43.738,2 | -22.052,0 |
| | | 269.432,1 | 229.344,8 |
| 0,0 | 0,0 | 9.179.680,5 | 8.800.296,7 |
| 0,0 | 0,0 | 332.999,3 | 177.944,9 |
| 0,0 | 0,0 | 211.962,5 | 216.624,3 |
| 0,0 | 0,0 | 25.448,4 | 58.302,8 |
| 0,0 | 0,0 | 270.054,5 | 218.300,8 |
| 0,0 | 0,0 | 10.020.145,2 | 9.471.469,5 |
| 0,0 | 0,0 | 376.032,3 | 113.892,5 |

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der von der IMMOFINANZ AG aufgestellte Zwischenbericht zum 31. Jänner 2012 entspricht vollumfänglich den International Financial Reporting Standards (IFRS) in der derzeit gültigen Fassung, soweit sie von der Europäischen Union gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden. Der Zwischenbericht wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Hinsichtlich der von der IMMOFINANZ AG zum Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenabschlusses angewendeten IFRS sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den bereits publizierten Konzernabschluss der Gesellschaft zum 30. April 2011 verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2010/11 wurden Änderungen des Ausweises in der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz sowie der Segmentberichterstattung vorgenommen. Zur besseren Darstellung der Unternehmensstrategie wurde das Bewertungsergebnis von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in die Erträge aus Immobilienverkäufen und das Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in die Erträge aus der Immobilienentwicklung umgegliedert. Näheres zu den vorgenommenen Umgliederungen kann dem Konzernabschluss zum 30. April 2011 entnommen werden.

Der vorliegende Zwischenbericht der IMMOFINANZ AG wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen.

Der Zwischenabschluss ist in Tausend Euro (gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechen-differenzen auftreten.

1.1 ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2011/12 erstmals angewandt:

| Standard | Inhalt | Inkrafttreten ¹ |
|---|--|----------------------------|
| Neue Interpretationen | | |
| IFRIC 19 | Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente | 01. Juli 2010 |
| Überarbeitete Standards | | |
| IAS 24 (2009) | Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen | 01. Jänner 2011 |
| Änderungen zu Standards und Interpretationen | | |
| IFRIC 14 | Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften | 01. Jänner 2011 |
| Diverse | Verbesserungen zu den IFRS 2010 | 01. Juli 2010 |

¹ Die Regelungen sind jeweils für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens entsprechend der jeweiligen EU-Verordnung beginnen.

1.2 BEREITS VON DER EU ÜBERNOMMENE, ABER NOCH NICHT ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Stichtag bereits von der EU übernommen, aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden auch nicht vorzeitig angewandt:

| Standard | Inhalt | Inkrafttreten ¹ |
|---|---|----------------------------|
| Änderungen zu Standards und Interpretationen | | |
| IFRS 7 | Angaben zum Transfer von finanziellen Vermögenswerten | 01. Juli 2011 |

¹ Die Regelungen sind jeweils für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens entsprechend der jeweiligen EU-Verordnung beginnen.

1.3 BEREITS VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VON DER EU ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Stichtag bereits veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen und daher nicht anwendbar:

| Standard | Inhalt | Inkrafttreten ¹ |
|---|---|----------------------------|
| Neue Standards und Interpretationen | | |
| IFRS 9 | Finanzinstrumente | 01. Jänner 2015 |
| IFRS 10 | Konzernabschlüsse | 01. Jänner 2013 |
| IFRS 11 | Joint Arrangements | 01. Jänner 2013 |
| IFRS 12 | Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen | 01. Jänner 2013 |
| IFRS 13 | Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert | 01. Jänner 2013 |
| IAS 27 | Einzelabschlüsse | 01. Jänner 2013 |
| IAS 28 | Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures | 01. Jänner 2013 |
| Änderungen zu Standards und Interpretationen | | |
| IAS 1 | Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses | 01. Juli 2012 |
| IAS 12 | Latente Steuern: Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte | 01. Jänner 2012 |
| IAS 19 | Leistungen an Arbeitnehmer | 01. Jänner 2013 |
| IAS 32 | Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten | 01. Jänner 2014 |
| IFRS 1 | Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten | 01. Juli 2011 |
| IFRS 7 | Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden | 01. Jänner 2013 |
| IFRIC 20 | Abraumkosten in der Produktionsphase einer im Tagebau erschlossenen Mine | 01. Jänner 2013 |

¹ Die Regelungen sind jeweils für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen. Es wird das Inkrafttreten laut Standard bzw. Interpretation angeführt, jenes laut EU-Verordnung kann abweichen.

2. Konsolidierungskreis

2.1 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Folgende Unternehmensneuerwerbe und Neugründungen wurden im Bereich der IMMOFINANZ AG bis zum 31. Jänner 2012 getätigt:

| Segment | Land | Sitz | Gesellschaft | Quote | Konsolidierungsart | Stichtag |
|--------------------|------|-----------|---|--------|--------------------|--------------------|
| Gründungen | | | | | | |
| Sonstige | US | Houston | IMF Investments 111 LP | 90,0% | V | 12. Juli 2011 |
| Österreich | DE | Berlin | BUWOG – Glücklich Wohnen GmbH | 100,0% | V | 01. August 2011 |
| Österreich | AT | Wien | BUWOG CEE GmbH & CO KG | 100,0% | V | 01. August 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Linzer Straße 80 Gesellschaft mbH | 100,0% | V | 01. August 2011 |
| Österreich | AT | Wien | BUWOG – Projektholding GmbH | 100,0% | V | 16. September 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Gena Eins Immobilienholding GmbH | 100,0% | V | 19. September 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Gena Zwei Immobilienholding GmbH | 100,0% | V | 19. September 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Gena Drei Immobilienholding GmbH | 100,0% | V | 19. September 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Gena Vier Immobilienholding GmbH | 100,0% | V | 19. September 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Gena Fünf Immobilienholding GmbH | 100,0% | V | 19. September 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Gena Sechs Immobilienholding GmbH | 100,0% | V | 19. September 2011 |
| Österreich | AT | Wien | BUWOG – Universumstraße GmbH | 100,0% | V | 07. Oktober 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Heller Beteiligungsverwaltung GmbH | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Heller Geriatrie GmbH | 100,0% | V | 21. November 2011 |
| Österreich | AT | Wien | BUWOG – Gerhard Bronner Straße GmbH | 100,0% | V | 22. November 2011 |
| Österreich | AT | Wien | BUWOG – Gombrichgasse GmbH | 100,0% | V | 22. November 2011 |
| Österreich | AT | Wien | MH53 GmbH & Co OG | 100,0% | V | 21. Dezember 2011 |
| Russland | RU | Moskau | OOO IMMOconsulting | 100,0% | V | 26. Jänner 2012 |
| Österreich | AT | Wien | G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH | 100,0% | V | 28. Jänner 2012 |
| Akquisition | | | | | | |
| Sonstige | VG | Road Town | Portunus Ltd. | 100,0% | V | 19. Mai 2011 |
| Polen | PL | Lublin | Isabeau Polska Sp. z o.o. | 100,0% | V | 26. Juli 2011 |
| Rumänien | CY | Nicosia | Ahava Ltd. | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Ahava Ukraine LLC | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | CY | Nicosia | Aloli Management Services Limited | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Odessa | Alpha Arcadia LLC | 47,0% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Baron Development SRL | 50,0% | Q | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Best Construction LLC | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | CY | Nicosia | Bubkas Limited | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | NL | Rotterdam | Efgad Europe BV | 50,0% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | GAD Real Estate SRL | 50,1% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | GAL Development SRL | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Gila Investment SRL | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Hadas Management SRL | 75,0% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | HDC Investitii SRL | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | MD | Chisinau | ICS Ani Roada Gilei SRL | 99,9% | V | 09. November 2011 |
| Holding | MD | Chisinau | ICS Noam Development SRL | 99,9% | V | 09. November 2011 |
| Holding | MD | Chisinau | ICS Shay Development SRL | 99,9% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | MD | Chisinau | IM Sharon Development SRL | 99,9% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | MD | Chisinau | IM TAL Development SRL | 50,0% | Q | 09. November 2011 |

| Segment | Land | Sitz | Gesellschaft | Quote | Konsolidierungsart | Stichtag |
|------------|------|------------|--------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| Rumänien | CY | Nicosia | Lagerman Properties Limited | 50,0% | Q | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Medin-Trans LLC | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Merav Development SRL | 90,1% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Metropol Consult SRL | 90,1% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Monorom Construct SRL | 50,0% | Q | 09. November 2011 |
| Rumänien | CY | Nicosia | Nutu Limited | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Obrii LLC | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | CY | Nicosia | Phelma Investments Limited | 50,1% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Probo Management LLC | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Property Holding LLC | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | HR | Poreč | Raski Zalijey Vile d.o.o. | 25,0% | Q | 09. November 2011 |
| Sonstige | CY | Limassol | Sadira Ltd. | 47,0% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Sapir Investitii SRL | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | HR | Škrljevo | SBE Rijeka d.o.o. | 50,1% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Shaked Development SRL | 90,1% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Ronit Development SRL | 90,1% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Tamar Imob Investitii SRL | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | CY | Nicosia | Termanton Enerprises Limited | 75,0% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Topaz Development SRL | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | CY | Nicosia | Ventane Ltd. | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Ventane Ukraine LLC | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Village Management LLC | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | CY | Nicosia | Adama Romania Ltd. | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | CY | Nicosia | Lasiantus Ltd | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | NL | Rotterdam | Merav Finance BV | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | CY | Nicosia | Etsu Ltd | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Holding | CY | Nicosia | Adama Ukraine Ltd | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Adama Management SRL | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | CY | Nicosia | Sigalit Ltd. | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Leah Investments SRL | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Adama Mangement Ukraine LLC | 93,9% | V | 09. November 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Shani Development SRL | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Sonstige | LU | Luxemburg | Adama Luxemburg S.A | 100,0% | V | 09. November 2011 |
| Slowakei | SK | Bratislava | STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. | 100,0% | V | 15. November 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H. | 100,0% | V | 31. Jänner 2012 |

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung

Die Neugründungen fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IFRS 3.

2.1.1 ERWERB DER ADAMA GRUPPE

Die vorläufige Zugangsbilanz aus Erst- und Übergangskonsolidierung der Adama Gruppe per 09. November 2011 stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR | Adama |
|----------------------------------|-----------------|
| Langfristiges Immobilienvermögen | 24.650,0 |
| Kurzfristiges Immobilienvermögen | 135.418,3 |
| Sonstiges langfristiges Vermögen | 2.654,1 |
| Sonstiges kurzfristiges Vermögen | 114.554,2 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | -133.417,6 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | -72.362,5 |
| Minderheiten | -10.773,4 |
| IAS 39 Beteiligung Adama | -18.286,8 |
| Anteiliges Nettovermögen | 42.436,3 |

2.2 ÜBERGANGSKONSOLIDIERUNGEN

| Segment | Land | Sitz | Gesellschaft | Vorher | | Nachher | | Stichtag |
|----------|------|-----------|---|--------|--------------------|---------|--------------------|---------------|
| | | | | Quote | Konsolidierungsart | Quote | Konsolidierungsart | |
| Russland | CY | Limassol | Berga Investment Limited | 75,0% | Q | 100,0% | V | 04. Mai 2011 |
| Russland | CY | Limassol | MONESA LIMITED | 75,0% | Q | 100,0% | V | 04. Mai 2011 |
| Russland | RU | Moskau | OOO Berga Development | 75,0% | Q | 100,0% | V | 04. Mai 2011 |
| Russland | RU | Moskau | OOO Fenix Development | 75,0% | Q | 100,0% | V | 04. Mai 2011 |
| Polen | PL | Warschau | Equator Real Sp. z o.o. | 51,0% | Q | 100,0% | V | 06. Juni 2011 |
| Polen | PL | Warschau | Nimbus Real Sp. z o.o. | 51,0% | Q | 100,0% | V | 06. Juni 2011 |
| Sonstige | LU | Luxemburg | GAIA Real Estate Investments S.A. | 33,3% | E | 66,7% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | TR | Istanbul | Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S. | 33,3% | E | 64,9% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | TR | Istanbul | Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S. | 33,3% | E | 64,9% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | TR | Istanbul | Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S. | 33,3% | E | 64,9% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | TR | Istanbul | Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S. | 33,3% | E | 64,9% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | TR | Istanbul | Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S. | 33,3% | E | 64,9% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | TR | Istanbul | Ephesus Gayrimenkul Yatirim A.S. | 33,3% | E | 64,9% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | TR | Istanbul | Hadimköy Gayrimenkul Yatirim A.S. | 33,3% | E | 64,9% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | LU | Luxemburg | Hekuba S.à.r.l. | 33,3% | E | 64,9% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | CY | Nicosia | Adama Holding Public Ltd | 30,8% | N | 100,0% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | GB | Gibraltar | Bluecrest Holdings Limited | 33,3% | E | 64,9% | V | 09. Nov. 2011 |
| Sonstige | CY | Limassol | Fawna Limited | 50,0% | Q | 98,3% | V | 09. Nov. 2012 |
| Sonstige | CY | Limassol | Vastator Limited | 50,0% | Q | 98,3% | V | 09. Nov. 2012 |
| Sonstige | UA | Kiew | TOV Vastator Ukraine | 50,0% | Q | 98,3% | V | 09. Nov. 2012 |
| Sonstige | UA | Kiew | TOV Arsenal City | 50,0% | Q | 98,3% | V | 09. Nov. 2012 |
| Polen | PL | Katowice | Silesia Residential Project Sp. z o.o. | 70,0% | Q | 100,0% | V | 15. Nov. 2011 |
| Polen | PL | Katowice | Debowe Tarasy Sp. z o.o. II sp.k. | 70,0% | Q | 100,0% | V | 15. Nov. 2011 |

| Segment | Land | Sitz | Gesellschaft | Vorher | | Nachher | | Stichtag |
|----------|------|------------|-------------------------------------|--------|--------------------|---------|--------------------|-----------------|
| | | | | Quote | Konsolidierungsart | Quote | Konsolidierungsart | |
| Polen | PL | Katowice | Debowe Tarasy Sp. z o.o. III sp.k. | 70,0% | Q | 100,0% | V | 15. Nov. 2011 |
| Polen | CY | Nicosia | Silesia Residential Holding Limited | 70,0% | Q | 100,0% | V | 15. Nov. 2011 |
| Polen | PL | Katowice | Debowe Tarasy Sp. z o.o. IV sp.k. | 70,0% | Q | 100,0% | V | 15. Nov. 2011 |
| Polen | PL | Katowice | Debowe Tarasy Sp. z o.o. | 70,0% | Q | 100,0% | V | 16. Nov. 2011 |
| Slowakei | SK | Bratislava | CP Dubnica s.r.o. | 50,0% | Q | 100,0% | V | 19. Dez. 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Baron Development SRL | 50,0% | Q | 100,0% | V | 31. Dez. 2011 |
| Holding | HU | Budapest | BEWO International Kft. | 50,0% | Q | 100,0% | V | 31. Jänner 2012 |

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, N = Nicht konsolidiert/Beteiligung

2.3 ENDKONSOLIDIERUNG

Folgende Gesellschaften wurden in der Berichtsperiode verkauft oder liquidiert:

| Segment | Land | Sitz | Gesellschaft | Quote | Konsolidierungsart | Stichtag |
|-------------|------|-----------------|--|--------|--------------------|-----------------|
| Deutschland | DE | München | Multi-ImmoEast Asset Management GmbH | 45,0% | Q | 11. Mai 2011 |
| Österreich | AT | Langen-zersdorf | SelfStorage – DeinLager LagervermietungsgesmbH | 30,0% | Q | 18. Mai 2011 |
| Deutschland | DE | München | SelfStorage – Dein Lagerraum GmbH | 30,0% | Q | 18. Mai 2011 |
| Sonstige | CH | Opfikon | SelfStorage – Dein Lagerraum (Schweiz) AG | 30,0% | Q | 18. Mai 2011 |
| Österreich | AT | Wien | SelfStorage-Liegenschaftsverwaltung Wattgasse GmbH | 30,0% | Q | 18. Mai 2011 |
| Österreich | AT | Wien | RHOMBUS Errichtungs- und VerwertungsGmbH & Co KG | 100,0% | V | 20. Mai 2011 |
| Polen | PL | Warschau | Cirrus Real Sp. z o.o. | 51,0% | Q | 06. Juni 2011 |
| Slowakei | SK | Bratislava | IM Slovensko s.r.o. v likvidácii | 100,0% | V | 08. Nov. 2011 |
| Ungarn | HU | Budapest | STOP.SHOP. Gyöngy Kft. | 51,0% | Q | 14. Nov. 2011 |
| Tschechien | CZ | Prag | STOP.SHOP. Krnov s.r.o. | 50,5% | Q | 15. Nov. 2011 |
| Tschechien | CZ | Prag | STOP.SHOP. Louny s.r.o. | 50,0% | Q | 15. Nov. 2011 |
| Österreich | AT | Wien | SYLEUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH – in Liquidation | 100,0% | V | 23. Nov. 2011 |
| Österreich | AT | Wien | E+W Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. – in Liquidation | 100,0% | V | 20. Dez. 2011 |
| Sonstige | VG | Road Town | Portunus Ltd. | 100,0% | V | 30. Jänner 2012 |
| Deutschland | DE | Nettetal | FRANKONIA Eurobau Andreasquartier GmbH | 50,0% | Q | 31. Jänner 2012 |
| Sonstige | BA | Banja Luka | BEWO d.o.o. Banja Luka | 50,0% | Q | 31. Jänner 2012 |

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung

2.4 STRUKTURVERÄNDERUNGEN UND VERSCHMELZUNGEN

In der Tabelle werden neben Gesellschaften, bei denen es im Geschäftsjahr 2011/12 zu Anteilsveränderungen ohne Verlust der Kontrolle kam, auch jene Gesellschaften abgebildet, die im Berichtsjahr verschmolzen wurden. Sie weisen in der Spalte „Quote nachher“ 0,00% Quote aus.

| Segment | Land | Sitz | Gesellschaft | Quote vorher | Quote nachher | Konsolidierungsart | Stichtag |
|------------------------------|------|------------|---|--------------|---------------|--------------------|---------------|
| Strukturveränderungen | | | | | | | |
| Deutschland | DE | Mülheim | Rheinische Lagerhaus GmbH | 94,8% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Deutschland | DE | Rheine | Rheinische Lagerhaus Rheine GmbH | 89,9% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Deutschland | DE | Mülheim | Rhein-Park Rheinische Park Gewerbepark GmbH | 94,8% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Deutschland | DE | Mülheim | Deutsche Lagerhaus Dormagen GmbH u. Co KG | 94,8% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Deutschland | DE | Mülheim | Deutsche Lagerhaus Essen GmbH u. Co KG | 94,8% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Deutschland | DE | Mülheim | Deutsche Lagerhaus Oberhausen GmbH u. Co KG | 94,8% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Deutschland | DE | Mülheim | Deutsche Lagerhaus Düsseldorf GmbH u. Co KG | 94,8% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Deutschland | DE | Mülheim | Deutsche Lagerhaus Hamm GmbH u. Co KG | 94,8% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Deutschland | DE | Mülheim | Deutsche Lagerhaus Nürnberg I GmbH u. Co KG | 94,8% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Deutschland | DE | Mülheim | Deutsche Lagerhaus Minden GmbH u. Co KG | 94,8% | 100,0% | V | 30. Juli 2011 |
| Slowakei | SK | Bratislava | STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o. | 55,0% | 100,0% | V | 15. Nov. 2011 |
| Rumänien | CY | Nicosia | Ahava Ltd. | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Ahava Ukraine LLC | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Odessa | Alpha Arcadia LLC | 47,0% | 48,4% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Best Construction LLC | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Medin-Trans LLC | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Merav Development SRL | 90,1% | 100,0% | V | 31. Dez. 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Metropol Consult SRL | 90,1% | 100,0% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Obrii LLC | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Probo Management LLC | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Property Holding LLC | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | CY | Limassol | Sadira Ltd. | 47,0% | 48,4% | V | 31. Dez. 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Shaked Development SRL | 90,1% | 100,0% | V | 31. Dez. 2011 |
| Rumänien | RO | Voluntari | Ronit Development SRL | 90,1% | 100,0% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | CY | Nicosia | Ventane Ltd. | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Ventane Ukraine LLC | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Village Management LLC | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | CY | Nicosia | Sigalit Ltd. | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Sonstige | UA | Kiew | Adama Management Ukraine LLC | 93,9% | 96,5% | V | 31. Dez. 2011 |
| Verschmelzungen | | | | | | | |
| Österreich | AT | Wien | AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co Wollzeile 31 KEG | 100,0% | 0,0% | V | 01. Mai 2011 |
| Österreich | AT | Wien | Immofinanz Acquisition and Finance Consulting GmbH | 100,0% | 0,0% | V | 13. Okt. 2011 |

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung

3. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 IMMOBILIENAUFWENDUNGEN

| Werte in TEUR | 01. Mai 2011–31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010–31. Jänner 2011 |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Leerstehungen | -12.017,1 | -9.375,7 |
| Provisionsaufwendungen | -3.617,6 | -3.297,3 |
| Instandhaltungsaufwendungen | -53.216,4 | -54.937,1 |
| Investitionen in Entwicklungsprojekte | -1.203,7 | -180,4 |
| Hauseigentümer Betriebskosten | -19.711,0 | -20.760,3 |
| Immobilienmarketing | -4.163,4 | -2.948,5 |
| Sonstiger Aufwand | -15.628,1 | -17.772,7 |
| Summe | -109.557,3 | -109.272,0 |

3.2 VERKAUF VON IMMOBILIEN NACH TRANSAKTIONS-KOSTEN

Die Verkaufserlöse aus Immobilienverkäufen nach Transaktionskosten stellen sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR | 01. Mai 2011–31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010–31. Jänner 2011 |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Verkauf von Immobilien | 164.387,8 | 101.606,1 |
| Provisionen | -2.546,0 | -2.233,0 |
| Summe | 161.841,8 | 99.373,1 |

3.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

| Werte in TEUR | 01. Mai 2011–31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010–31. Jänner 2011 |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Auflösung negativer Firmenwerte | 1.901,2 | 1.262,7 |
| Weiterverrechnung | 1.218,1 | 590,9 |
| Auflösung von Rückstellungen | 3.241,7 | 7.689,3 |
| Versicherungsvergütungen | 1.093,1 | 1.255,4 |
| Übrige | 20.582,0 | 43.110,2 |
| Summe | 28.036,1 | 53.908,5 |

In den übrigen sonstigen Erträgen sind EUR 8,0 Mio. aus der Bewertung von Finanzierungsbeiträgen enthalten.

3.4 GEMEINKOSTEN

| Werte in TEUR | 01. Mai 2011–31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010–31. Jänner 2011 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Verwaltungsaufwendungen | -3.679,9 | -36.258,4 |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen | -19.728,2 | -22.683,4 |
| Pönalen | -1.818,5 | -660,0 |
| Steuern und Gebühren | -1.863,1 | -1.849,3 |
| Werbung | -3.682,2 | -4.217,1 |
| Weiterverrechnungen | -315,3 | -251,9 |
| Miet- und Leasingaufwendungen | -2.113,5 | -770,1 |
| EDV und Kommunikationsaufwand | -2.668,6 | -2.166,0 |
| Gutachten | -2.036,9 | -1.962,6 |
| Aufsichtsratsvergütungen | -221,7 | -434,3 |
| Übrige | -22.771,0 | -26.526,7 |
| Summe | -60.898,9 | -97.779,8 |

Die gesunkenen Verwaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr sind hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Aviso Delta GmbH, welche Leistungen für die IMMOFINANZ Group erbracht hatte, seit dem 15. Oktober 2010 ein Tochterunternehmen ist.

Die Übernahme der Adama Gruppe im 3. Quartal des laufenden Jahres verursachte erhöhte Gemeinkosten.

3.5 NEUBEWERTUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste sind nach Ländern detailliert in der Segmentberichterstattung, die ein Bestandteil dieses Berichts ist, dargestellt.

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

| Werte in TEUR | Immobilienvermögen | | In Bau befindliches Immobilienvermögen | | Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------------|
| | 01. Mai 2011– 31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010– 31. Jänner 2011 | 01. Mai 2011– 31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010– 31. Jänner 2011 | 01. Mai 2011 31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010– 31. Jänner 2011 |
| Aufwertung | 585.918,8 | 231.038,3 | 75.591,2 | 18.410,3 | 31.721,6 | 24.120,2 |
| Abwertung | -233.036,7 | -173.391,9 | -31.042,5 | -6.640,1 | -6.097,7 | -13,0 |
| Summe | 352.882,1 | 57.646,4 | 44.548,7 | 11.770,2 | 25.623,9 | 24.107,2 |

Im Geschäftsjahr 2011/12 ergaben sich folgende Aufwertungen:

| Werte in TEUR | Immobilienvermögen | In Bau befindliches Immobilienvermögen | Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen |
|---------------|--------------------|--|--|
| Österreich | 197.627,8 | 1.942,9 | 30.779,2 |
| Deutschland | 11.434,5 | 0,0 | 856,4 |
| Polen | 89.047,4 | 46.990,7 | 0,0 |
| Tschechien | 28.111,6 | 4.309,3 | 0,0 |
| Slowakei | 1.493,8 | 0,0 | 0,0 |
| Ungarn | 79.388,9 | 0,0 | 14,8 |
| Rumänien | 51.145,5 | 22.348,3 | 0,0 |
| Russland | 114.023,8 | 0,0 | 52,1 |
| Sonstige | 13.645,5 | 0,0 | 19,1 |
| Summe | 585.918,8 | 75.591,2 | 31.721,6 |

Die Abwertungen des Geschäftsjahres 2011/12 stellen sich getrennt nach Ländern wie folgt dar:

| Werte in TEUR | Immobilienvermögen | In Bau befindliches Immobilienvermögen | Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen |
|---------------|--------------------|--|--|
| Österreich | -156.827,9 | -6.409,6 | -6.097,7 |
| Deutschland | -5.001,4 | -2.129,6 | 0,0 |
| Polen | -1.721,7 | 0,0 | 0,0 |
| Tschechien | -2.038,5 | 0,0 | 0,0 |
| Slowakei | -1.457,1 | 0,0 | 0,0 |
| Ungarn | -3.293,4 | 0,0 | 0,0 |
| Rumänien | -35.531,3 | 0,0 | 0,0 |
| Russland | 0,0 | -22.306,1 | 0,0 |
| Sonstige | -27.165,4 | -197,2 | 0,0 |
| Summe | -233.036,7 | -31.042,5 | -6.097,7 |

3.6 ZU-/ABSCHREIBUNGEN

| Werte in TEUR | 01. Mai 2011– 31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010– 31. Jänner 2011 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Auf- und Abwertung von Immobilienvorräten | 2.865,7 | -9.657,9 |
| Wertminderung von Firmenwerten | 0,0 | -12,8 |
| Wertberichtigung, Auflösungen von Wertberichtigungen und Aufwendungen aus ausgebuchten Forderungen | -16.201,3 | 11.149,2 |
| Sonstige Abschreibungen | -4.307,5 | -4.404,7 |
| Summe | -17.643,1 | -2.926,2 |

Es wurden EUR 10,0 Mio. an Forderungen aus geleisteten Anzahlungen gegenüber einem russischen Subunternehmer wertberichtigt.

In den sonstigen Abschreibungen sind im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen von immateriellen Vermögenswerten sowie von Sachanlagen enthalten.

3.7 FINANZERGEBNIS

| Werte in TEUR | 01. Mai 2011– 31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010– 31. Jänner 2011 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Finanzierungsaufwand | -183.496,0 | -179.020,3 |
| Finanzierungsertrag | 46.437,9 | 74.540,8 |
| Wechselkursveränderungen | -166.174,4 | -48.427,8 |
| Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten | -68.845,8 | 26.516,3 |
| Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at Fair Value through Profit or Loss (Fair Value Option) | 2.138,4 | 30.018,0 |
| Erträge aus Ausschüttungen | 602,2 | 4.400,3 |
| Sonstiges Finanzergebnis | -66.105,2 | 60.934,6 |
| Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen | -8.370,4 | 76,2 |
| Finanzergebnis | -377.708,1 | -91.896,5 |

Der Finanzierungsaufwand sowie der Finanzierungsbeitrag betreffen Finanzinstrumente, welche nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind.

Die Wechselkursveränderungen setzen sich im Wesentlichen aus der Bewertung von Krediten und Konzernfinanzierungen zusammen.

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten betrifft mit einem Aufwand von EUR 68,3 Mio. die Bewertung von Derivaten.

Die erfolgswirksame Bewertung der Finanzinstrumente at Fair Value through Profit or Loss setzt sich aus Aufwertungen in Höhe von EUR 7,8 Mio. und Abwertungen in Höhe von EUR 5,6 Mio. zusammen.

3.8 STEUERN VOM EINKOMMEN

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

| Werte in TEUR | 01. Mai 2011– 31. Jänner 2012 | 01. Mai 2010– 31. Jänner 2011 |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragsteueraufwendungen | -8.069,7 | -13.715,9 |
| Steuerabgrenzungen | -35.668,5 | -8.336,1 |
| Summe | -43.738,2 | -22.052,0 |

3.9 NET ASSET VALUE

Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practices Policy Recommendations (Kapitel 6.3) der European Public Real Estate Association nach folgenden Prämissen ermittelt:

Das Eigenkapital des IFRS Abschlusses (ohne Minderheitenanteile) wird um die Differenz zwischen den Buchwerten und den Verkehrswerten des Immobilienvermögens, welches nicht zum Zeitwert bewertet werden darf, angepasst. Sollten Finanzinstrumente nicht zum Verkehrswert angesetzt worden sein, erfolgt diesbezüglich eine Anpassung des Eigenkapitals. Im letzten Schritt werden die Steuerabgrenzungen gegen das Eigenkapital verrechnet.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

| | 31. Jänner 2012 | | 30. April 2011 | | 31. Jänner 2011 | |
|--|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Eigenkapital vor Minderheitenanteilen | 5.501.374,1 | | 5.155.841,0 | | 5.090.600,2 | |
| Firmenwerte | -211.962,5 | | -202.281,5 | | -216.624,2 | |
| Aktive Steuerabgrenzungen | -78.465,3 | | -61.862,4 | | -371.401,2 | |
| Passive Steuerabgrenzungen | 505.910,0 | 5.716.856,3 | 471.301,1 | 5.362.998,2 | 995.846,6 | 5.498.421,4 |
| Immobilienvorräte (Buchwert) | 270.054,5 | | 142.482,6 | | 218.300,8 | |
| Immobilienvorräte (Zeitwert) | 279.934,3 | 9.879,8 | 149.011,6 | 6.529,0 | 231.375,4 | 13.074,6 |
| Net Asset Value | | 5.726.736,1 | | 5.369.527,2 | | 5.511.496,0 |
| Buchwert der Wandelanleihe 2011 | | 0,0 | | 192.151,3 | | 188.476,3 |
| Net Asset Value (verwässert) | | 5.726.736,1 | | 5.561.678,5 | | 5.699.972,3 |
| Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück) | | 1.036.057,0 | | 940.951,9 | | 959.228,4 |
| Potenzielle Stammaktien (in 1.000 Stück) | | 0,0 | | 95.950,0 | | 96.550,0 |
| Net Asset Value je Aktie (in EUR) | | 5,53 | | 5,71 | | 5,75 |
| Net Asset Value je Aktie (in EUR) (verwässert) | | 5,53 | | 5,36 | | 5,40 |

Der Buchwert je Aktie ermittelt sich aus dem Eigenkapital vor Minderheitsanteilen dividiert durch die Anzahl der Aktien:

| | 31. Jänner 2012 | 30. April 2011 | 31. Jänner 2011 |
|--|-----------------|----------------|-----------------|
| Eigenkapital vor Minderheitenanteilen in TEUR | 5.501.374,1 | 5.155.841,0 | 5.090.600,2 |
| Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück) | 1.036.057,0 | 940.951,9 | 959.228,4 |
| Buchwert je Aktie in EUR | 5,31 | 5,48 | 5,31 |

4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung der Verkehrswerte des Immobilienvermögens (inkl. zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen) stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR | Immobilienvermögen |
|---|--------------------|
| Stand 01. Mai 2011 | 8.742.084,4 |
| Veränderung Konsolidierungskreis und Änderung Einbezugsmethode | 19.837,3 |
| Währungsänderungen | -192.197,9 |
| Zugänge | 138.661,5 |
| Abgänge | -78.875,1 |
| Neubewertung | 378.506,0 |
| Umbuchungen | 197.112,7 |
| Umgliederung IFRS 5 | -25.448,4 |
| Stand 31. Jänner 2012 | 9.179.680,5 |

Der überwiegende Teil der Abgänge zum 31. Jänner 2012 ergibt sich aus Verkäufen der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH.

4.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung der Verkehrswerte des in Bau befindlichen Immobilienvermögens (inkl. zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen) stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR | In Bau befindliches Immobilienvermögen |
|---|--|
| Stand 01. Mai 2011 | 299.646,5 |
| Veränderung Konsolidierungskreis und Änderung Einbezugsmethode | 27.843,1 |
| Währungsänderungen | -4.261,1 |
| Zugänge | 156.657,9 |
| Neubewertung | 44.548,7 |
| Umbuchungen | -191.435,8 |
| Stand 31. Jänner 2012 | 332.999,3 |

Bei den Zugängen der Entwicklungsprojekte handelt es sich im Wesentlichen um aktivierte Baukosten für die Erweiterung des *Silesia City Centers* in Polen und die Fertigstellung von *Maritimo Shopping Center* in Rumänien, die nach Fertigstellung in die Position „Immobilienvermögen“ umgliedert wurden, sowie um Entwicklungsprojekte von BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und „Heller Fabrik“ Liegenschaftsverwertungs GmbH.

4.3 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

| 31. Jänner 2012 Werte in TEUR | TriGránit Centrum a.s. | GAIA Real Estate Investments S.A. | Bulreal EAD | Sonstige | Summe |
|--|---------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Buchwert 01. Mai 2011 | 877,0 | 15.560,2 | 29.020,4 | 60.292,8 | 105.750,4 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 0,0 | -12.608,3 | 0,0 | 0,0 | -12.608,3 |
| Kapitalerhöhung | 0,0 | 2.170,0 | 0,0 | 0,0 | 2.170,0 |
| Erfolgsneutrale Übernahme von Eigenkapitalbestandteilen | 0,0 | -2.636,3 | 0,0 | 227,7 | -2.408,6 |
| Ausschüttung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -503,3 | -503,3 |
| Beteiligungsergebnis | -56,5 | -2.485,6 | 1.436,3 | 1.311,6 | 205,8 |
| Impairment | -254,0 | 0,0 | -2.649,8 | -5.672,4 | -8.576,2 |
| Buchwert 31. Jänner 2012 | 566,5 | 0,0 | 27.806,9 | 55.656,4 | 84.029,8 |

Nach wettbewerbsbehördlicher Genehmigung wurde der Kauf der restlichen 69,22% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd. („Adama“) durch die IMMOFINANZ Group per 09. November 2011 vollzogen. Im Zuge dessen wurden weitere 33,33% der GAIA Real Estate Investments S.A. mit erworben und seit diesem Datum vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen.

4.4 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

| Werte in TEUR | 31. Jän. 2012 | Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | Davon Restlauf- zeit zwischen 1 und 5 Jahren | Davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 30. April 2011 |
|---|--------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | | | | |
| Mietforderungen | 29.853,7 | 29.644,6 | 180,4 | 28,7 | 28.045,7 |
| Übrige | 42.296,6 | 42.263,5 | 32,7 | 0,4 | 43.151,8 |
| Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 72.150,3 | 71.908,1 | 213,1 | 29,1 | 71.197,5 |
| Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften | 384.281,7 | 44.037,6 | 21.125,2 | 319.118,9 | 425.550,9 |
| Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen | 83.042,0 | 14.340,0 | 55,4 | 68.646,6 | 88.840,1 |
| Sonstige finanzielle Forderungen | | | | | |
| Liquide Mittel – Festgeldkonten | 68.363,2 | 68.363,2 | 0,0 | 0,0 | 19.567,4 |
| Finanzierungen | 126.726,6 | 2.463,8 | 25.733,4 | 98.529,4 | 136.644,1 |
| Verwaltungsgebühren | 144,9 | 144,9 | 0,0 | 0,0 | 129,5 |
| Hausverwaltung | 3.823,2 | 3.501,9 | 254,2 | 67,1 | 6.000,2 |
| Versicherungen | 2.807,5 | 2.802,6 | 4,9 | 0,0 | 3.170,1 |
| Provisionen | 2.428,5 | 1.112,2 | 1.155,3 | 161,0 | 2.829,5 |
| Zinsabgrenzungen | 268,2 | 268,2 | 0,0 | 0,0 | 423,2 |
| Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf | 26.400,0 | 26.400,0 | 0,0 | 0,0 | 19.255,0 |
| Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf | 7.582,0 | 540,9 | 0,9 | 7.040,2 | 7.938,7 |
| Übrige | 161.229,2 | 42.560,4 | 25.810,8 | 92.858,0 | 184.751,3 |
| Summe sonstige finanzielle Forderungen | 399.773,3 | 148.158,1 | 52.959,5 | 198.655,7 | 380.709,0 |
| Sonstige nicht-finanzielle Forderungen | | | | | |
| Finanzamt | 107.431,5 | 80.781,6 | 24.232,5 | 2.417,4 | 86.744,1 |
| Summe sonstige nicht-finanzielle Forderungen | 107.431,5 | 80.781,6 | 24.232,5 | 2.417,4 | 86.744,1 |
| Summe | 1.046.678,8 | 359.225,4 | 98.585,7 | 588.867,7 | 1.053.041,6 |

4.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der IAS-39-Beteiligungen:

| Werte in TEUR | Anzahl der Beteiligungen | 31. Jänner 2012 | 30. April 2011 | Veränderung in % |
|---|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Erfolgsneutral bewertete Fonds | | | | |
| Investitionsschwerpunkt Europa | 2 | 41.485,2 | 40.158,4 | 3,30% |
| Erfolgswirksam bewertete Fonds | | | | |
| Investitionsschwerpunkt Europa | 9 | 96.717,8 | 86.799,3 | 11,43% |
| Investitionsschwerpunkt Asien | 2 | 1.908,7 | 4.052,5 | -52,90% |
| Investitionsschwerpunkt Amerika | 4 | 26.517,4 | 21.889,5 | 21,14% |
| Sonstige Beteiligungen | 4 | 10.644,9 | 29.913,3 | -64,41% |
| Summe | 21 | 177.274,0 | 182.813,0 | -3,03% |
| Zur Veräußerung bestimmte Beteiligungen | 0 | 0,0 | 129.098,7 | -100,00% |

Mit dem Kauf der restlichen 69,22% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd. („Adama“) durch die IMMOFINANZ Group per 09. November 2011 wurden die Anteile, zuvor als IAS 39 Beteiligung ausgewiesen, vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen.

4.6 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELANLEIHEN

| Werte in TEUR | 31. Jänner 2012 | Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 30. April 2011 |
|-------------------------|------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Wandelanleihe 2007–2014 | 21.948,8 | 22,9 | 21.925,9 | 0,0 | 101.453,8 |
| Wandelanleihe 2007–2017 | 215.355,5 | 215.355,5 | 0,0 | 0,0 | 206.959,6 |
| Wandelanleihe 2009–2011 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 192.151,3 |
| Wandelanleihe 2011–2018 | 491.696,0 | 8.670,4 | 483.025,6 | 0,0 | 480.527,6 |
| Summe | 729.000,3 | 224.048,8 | 504.951,5 | 0,0 | 981.092,3 |

Am 06. Oktober 2011 endete der Wandlungszeitraum für die von IMMOFINANZ AG begebene 7,00% Wandelanleihe 2009–2011. Vom ursprünglich begebenen Nominale von EUR 229,6 Mio. wurden bis zu diesem Datum Wandelanleihen mit einem Nominale von EUR 224,7 Mio. gewandelt. Der Stand der Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Wandlungen der Wandelanleihe 2009–2011 wurde in das Eigenkapital der IMMOFINANZ AG umgegliedert und führte somit zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von EUR 196,2 Mio.

Mit Stichtag 09. Jänner 2012 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2007–2014. Vom noch ausstehenden Nominale von EUR 103,3 Mio. wurden EUR 77,6 Mio. an Nominale vorzeitig gekündigt.

4.7 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag:

| Werte in TEUR | 31. Jänner 2012 | Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 30. April 2011 |
|---|--------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.846.252,4 | 580.293,6 | 1.903.743,2 | 1.362.215,6 | 3.624.272,7 |
| Davon besichert | 3.810.358,2 | 571.986,4 | 1.888.801,6 | 1.349.570,2 | 3.584.103,7 |
| Davon nicht besichert | 35.894,2 | 8.307,2 | 14.941,6 | 12.645,4 | 40.169,0 |
| Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften | 373.919,3 | 20.205,0 | 81.238,5 | 272.475,8 | 378.250,9 |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing | 34.904,2 | 6.106,0 | 13.824,0 | 14.974,2 | 42.482,7 |
| Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | 250.484,8 | 30.540,2 | 219.944,6 | 0,0 | 217.336,2 |
| Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung | 12.780,8 | 12.780,8 | 0,0 | 0,0 | 10.971,2 |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | 53.017,7 | 1.001,1 | 51.330,7 | 685,9 | 55.868,9 |
| Summe | 4.571.359,2 | 650.926,7 | 2.270.081,0 | 1.650.351,5 | 4.329.182,6 |

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Jänner 2012 stellen sich wie folgt dar:

| | Währung | Verzinsung | | Restschuld pro Gesellschaft | | Konsolidierte Restschuld pro Gesellschaft ¹ | | Bilanz in TEUR |
|--|------------|--------------|--|-----------------------------|--------------------|--|--------------------|--------------------------------|
| | | fix/variabel | | in 1.000 | in TEUR | in 1.000 | in TEUR | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | CHF | fix | | 4.465,1 | 3.697,2 | 4.465,1 | 3.697,2 | |
| (Kredite und Barvorlagen) | CHF | variabel | | 185.411,0 | 153.524,0 | 185.411,0 | 153.524,0 | |
| | EUR | fix | | 310.556,7 | 310.556,7 | 227.220,1 | 227.220,1 | |
| | EUR | variabel | | 2.952.869,6 | 2.952.869,6 | 2.789.397,8 | 2.789.397,8 | |
| | RON | variabel | | 948,7 | 218,4 | 781,8 | 180,0 | |
| | USD | fix | | 1.029,6 | 798,0 | 1.029,6 | 798,0 | |
| | USD | variabel | | 290.265,8 | 224.977,4 | 280.567,4 | 217.460,4 | |
| | EUR | fix | | 88.779,9 | 88.779,9 | 88.779,9 | 88.779,9 | ² |
| | EUR | variabel | | 386.106,5 | 386.106,5 | 386.106,5 | 386.106,5 | ² |
| Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | | | 4.121.527,7 | | 3.867.163,9 | 3.846.252,4³ |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften | EUR | fix | | 545.738,9 | 545.738,9 | 545.738,9 | 545.738,9 | 373.919,3⁴ |
| Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | EUR | fix | | 213.874,9 | 213.874,9 | 213.874,9 | 213.874,9 | |
| | ILS | fix | | 177.654,5 | 36.137,3 | 177.654,5 | 36.137,3 | |
| Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | | | | | 250.012,2 | | 250.012,2 | 250.484,8 |
| Finanzierungsleasing | EUR | | | | | | 43.437,4 | 34.904,2⁵ |
| Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung | | | | | | | | 12.780,8 |
| Andere | | | | | | | | 53.017,7 |
| Gesamtsumme | | | | | | | | 4.571.359,2 |

¹ Exkl. assoziierte Unternehmen

² Betrifft BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, ESG Wohnungsgesellschaft mbH und „Heller Fabrik“ Liegenschaftsverwertungs GmbH

³ Kumulierte Amortisierung von Differenzen zwischen dem ursprünglichen Betrag und dem Betrag bei Endfälligkeit (Nebengebühren) berücksichtigt

⁴ Barwert des Zinsvorteils der Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH

⁵ Diskontierter Zinsanteil von Finanzierungsleasingverbindlichkeiten

4.8 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

| Werte in TEUR | 31. Jänner 2012 | Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 30. April 2011 |
|--|------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 64.271,5 | 49.306,0 | 14.755,2 | 210,3 | 73.642,1 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | |
| Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente | 76.138,9 | 0,0 | 76.138,9 | 0,0 | 23.615,2 |
| Hausverwaltung | 7.267,0 | 7.215,3 | 51,7 | 0,0 | 8.780,7 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften | 61.735,6 | 20.235,4 | 36.420,0 | 5.080,2 | 69.493,9 |
| Genussrechte und stille Beteiligungen | 1.398,7 | 810,2 | 0,0 | 588,5 | 2.580,3 |
| Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen | 8.546,3 | 4.202,2 | 4.288,9 | 55,2 | 5.841,3 |
| Ausbau und Sanierung | 27.921,7 | 14.145,9 | 9.809,4 | 3.966,4 | 29.956,0 |
| Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf) | 81.874,5 | 75.230,1 | 1.044,4 | 5.600,0 | 167.210,3 |
| Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenchaftsankauf) | 4.398,0 | 198,2 | 4.199,8 | 0,0 | 569,9 |
| Übrige | 123.875,6 | 46.318,0 | 36.548,0 | 41.009,6 | 133.139,2 |
| Summe finanzielle Verbindlichkeiten | 393.156,3 | 168.355,3 | 168.501,1 | 56.299,9 | 441.186,8 |
| Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | |
| Finanzamt | 36.496,6 | 35.153,3 | 1.217,6 | 125,7 | 23.348,4 |
| Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen | 41.434,1 | 35.648,3 | 3.158,9 | 2.626,9 | 39.230,3 |
| Erhaltene Einnahmen aus Mietrechtsverkauf | 91,9 | 34,8 | 32,9 | 24,2 | 118,0 |
| Summe nicht-finanzielle Verbindlichkeiten | 78.022,6 | 70.836,4 | 4.409,4 | 2.776,8 | 62.696,7 |
| Summe | 535.450,4 | 288.497,7 | 187.665,7 | 59.287,0 | 577.525,6 |

In den übrigen sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge und Kautionen der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, der ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach sowie der „Heller Fabrik“ Liegenchaftsverwertungs GmbH von rund EUR 37,1 Mio. enthalten.

Darüber hinaus werden in den übrigen sonstigen Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter von vollkonsolidierten Gesellschaften ausgewiesen.

5. Ereignisse nach dem Stichtag 31. Jänner 2012

Die IMMOFINANZ Group hat das im Jahr 1718 als Palais Batthyány errichtete Bürogebäude in der Wiener Innenstadt, Bankgasse 2, nach dem Bilanzstichtag an eine private Vermögensverwaltung verkauft. Mit EUR 22 Mio. liegt der Verkaufspreis der über 3.300 m² Nutzfläche umfassenden Immobilie mehr als 30% über dem aktuellen Buchwert. In der Konzernbilanz zum 31. Jänner 2012 ist diese Immobilie in das kurzfristige Vermögen umgegliedert worden.

Die IMMOFINANZ Group hat am 23. März bekannt gegeben, dass der Erwerb der restlichen 50% des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino* vom Koeigentümer Patero per 21. März 2012 vereinbart wurde. Das Moskauer Shopping Center *Golden Babylon Rostokino* wurde als Joint Venture mit dem lokalen Entwickler Patero errichtet und im November 2009 eröffnet. Über den Kaufpreis für den Anteil wurde Stillschweigen vereinbart. Das Closing wird für Mitte Mai erwartet.

Die Übertragung der restlichen Anteile an *Golden Babylon Rostokino* erfordert noch die Erfüllung einiger aufschiebender Bedingungen einschließlich der Zustimmung der russischen Kartellbehörde.

6. Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Quartalsabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

Wien, am 23. März 2012

Der Vorstand



Dr. Eduard Zehetner
Vorstandsvorsitzender



Mag. Daniel Riedl FRICS
Mitglied des Vorstands



Mag. Birgit Noggl
Finanzvorstand



Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS
Mitglied des Vorstands

Impressum

IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich
T +43 (0)5 7111, F +43 (0)5 7111 – 8888, www.immofinanz.com

Fotos

IMMOFINANZ Group, Adama Gruppe, BUWOG, Stephan Huger, Sabine Klimpt
Cover: Atrium Park, Budapest, Ungarn

Konzept und Gestaltung

k25 neue Medien neue Werbung

Druck

Trendmarketing

Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der IMMOFINANZ verbunden.

Stammdaten IMMOFINANZ-Aktie

| | |
|--------------------------------|---|
| Gründung | April 1990 |
| Notierung | Wiener Börse |
| Segment | ATX |
| ISIN | AT0000809058 |
| WP-Kürzel Wiener Börse | IIA |
| Reuters | IMFI VI |
| Bloomberg | IIA AV |
| In folgenden Indizes enthalten | ATX, ATX Prime, ATX five, Immobilien-ATX, GPR 250, E&G EPIX, EURO STOXX, FTSE EPRA/NAREIT Emerging Europe, NTX, STOXX EUROPE 600, WBI |
| Datastream | O: IMMO 866289 |
| Aktienanzahl | 1.140.478.682 |
| Inhaberaktien | 1.140.478.676 |
| Namensaktien | 6* |
| Geschäftsjahr | 01. Mai bis 30. April |

* Die 6 Namensaktien wurden am 17. Februar 2012 (Eintragung ins Firmenbuch) in auf Inhaber lautende Stückaktien umgewandelt.

Finanzkalender 2012/13

| | |
|--------------------|--------------------------|
| 22. August 2012 | Geschäftsbericht 2011/12 |
| 25. September 2012 | Bericht zum 1. Quartal |
| 05. Oktober 2012 | Hauptversammlung |
| 20. Dezember 2012 | Halbjahresbericht |
| 26. März 2013 | Bericht zum 3. Quartal |

IMMOFINANZ AG
Wienerbergstraße 11
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)5 7111
F +43 (0)5 7111 – 8888
investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com